SEE FOLLOWING NOTE

VOIR NOTE CI-APRÈS

PARTS OF THE ORIGINAL DOCUMENT ARE OF POOR REPRODUCTIVE QUALITY.

MICROMEDIA LIMITED HAS ATTEMPTED TO PRODUCE THE BEST POSSIBLE COPY.

CERTAINES PARTIES DU DOCUMENT ORIGINAL SONT DE PIÈTRE QUALITÈ DE REPRODUCTION.

MICROMEDIA LTEE A ESSAYEE DE PROCURER LE MEILLEUR EXEMPLAIRE POSSIBLE.

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

INNOVATIONS

IN HOUSING FOR SENIORS

EN MATIÈRE DE LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES

Helping to house Canadians

Question habitation, comptez sur nous

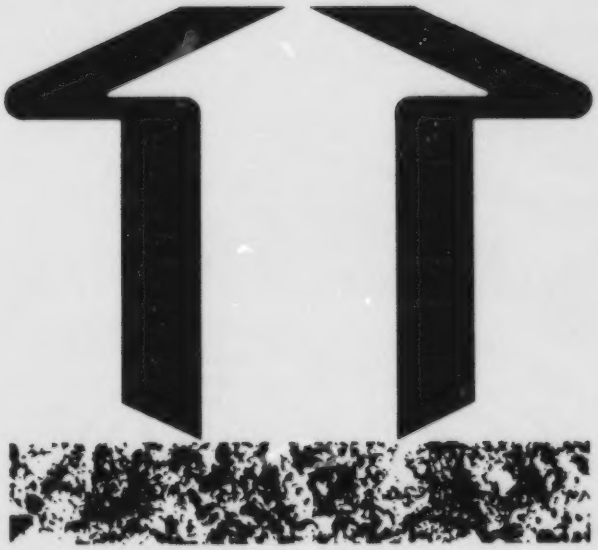
CMHC HOUSING AWARDS 1988

PRIX D'EXCELLENCE EN HABITATION DE LA SCHL 1988

INNOVATIONS

IN HOUSING FOR SENIORS

EN MATIÈRE DE LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES



Helping to house Canadians

Question habitation, comptez sur nous

CMHC HOUSING AWARDS 1988

PRIX D'EXCELLENCE EN HABITATION DE LA SCHL 1988

Produced by the Public Affairs Centre
©1989 Canada Mortgage and Housing Corporation
Printed in Canada.

Produit par le Centre des relations publiques
©Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1989
Imprimé au Canada

90-03798/

Contents

Sommaire

Foreword	v
President's Message	vii
Introduction	ix
Process of Adjudication	xi
1. Financing and Tenure	1
Manitoba Housing/Wade Kastes & Kiwanis Club of Winnipeg/John Evans	3
Columbia Housing Advisory Association/ Shirley Schmid	9
Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre/ Veli Ylanko	13
Habitation populaire Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec/Yves Bissonnette	15
2. Technology and Production	19
Yukon Housing Corporation/Dan Boyd	21
3. Planning and Regulation	27
Polish Gymnastic Association-Sokol/ Joseph Slomiany	29
Intraurban Projects/Tom Schwartz	35
4. Implementation / Realization	39
Hesperus Fellowship Community/Susan Samila	41
SIMPA/Clément Demers	47
Anthonian Court/Dan Jenkins	51
International Care Corporation/David Howard & Allan Waisman	55
Cottages for Seniors/Tom Larsen	59
5. Management	63
The Metropolitan Toronto Housing Company Limited/Don Richmond	65
Elliot Lake Retirement Living/Claire Dimock	69
Moncton Kinsmen House Inc./Ron Davis	73
6. Entries of Merit	75
Awards Jury	85
Acknowledgements	87
Reference List of Winning Entries	91

Avant-propos	v
Message du Président	vii
Introduction	ix
Processus d'attribution	xi
1. Financement et mode d'occupation	1
Logement Manitoba, Wade Kastes et *Kiwanis Club* de Winnipeg, John Evans	3
Columbia Housing Advisory Association, Shirley Schmid	9
Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre, Veli Ylanko	13
Habitation populaire Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec, Yves Bissonnette	15
2. Technologie et production	19
Yukon Housing Corporation, Dan Boyd	21
3. Planification et réglementation	27
Polish Gymnastic Association-Sokol, Joseph Slomiany	29
Intraurban Projects, Tom Schwartz	35
4. Mise en œuvre et réalisation	39
Hesperus Fellowship Community, Susan Samila	41
SIMPA, Clément Demers	47
Anthonian Court, Dan Jenkins	51
International Care Corporation, David Howard et Allan Waisman	55
Cottages pour personnes âgées, Tom Larsen	59
5. Gestion	63
The Metropolitan Toronto Housing Company Limited, Don Richmond	65
Elliot Lake Retirement Living, Claire Dimock	69
Moncton Kinsmen House Inc., Ron Davis	73
6. Inscriptions méritoires	75
Jury	85
Remerciements	87
Liste de référence	91

Foreword

Avant-propos

When Canada Mortgage and Housing Corporation embarked on its first national housing awards program last summer, little did its staff realize how many small organizations would submit entries. The organizers and judges were encouraged by this phenomenon, as this meant the awards program was truly representative of the breadth and depth of activity occurring at the community level in all parts of the country.

Although diverse in their approaches to solving a particular housing problem; innovative in their methods for creating new ways of doing things; and sensitive in their ability to perceive what it is that seniors want out of housing - all the individuals and groups who entered the competition illustrate an awareness and a sophistication rarely seen before. From groups concerned with improved management of seniors' housing projects, to those wrestling with the development of workable financial mechanisms, to those interested in arriving at sensitive design solutions, the message was clear. The needs and preferences of the residents are the most important consideration in the design and development of seniors' housing.

The realization that older people prefer to remain in familiar, non-institutional surroundings represents a new understanding by those concerned with the provision of housing. No matter what or where - a Kinsmen club-sponsored facility in Moncton, a government-backed group residence in Whitehorse, a condominium in an older section of Toronto, a mining town in northern Ontario - the seniors' housing projects built and managed today throughout Canada are exemplary in their sensitivity toward the people they house. The Corporation was also encouraged to see that the individual projects are reflections of the communities in which they are situated. Thus, they are well integrated into the surrounding neighbourhood.

Lorsque la Société canadienne d'hypothèques et de logement a entamé son premier Programme national des prix d'excellence en habitation, l'été dernier, son personnel ne se doutait guère du nombre impressionnant de petites organisations qui se porteraient candidates. Les organisateurs et les juges voyaient d'un bon œil ce phénomène car cela signifiait que le programme était vraiment représentatif de l'envergure et de l'importance des activités communautaires dans toutes les régions du pays.

Bien qu'ils fussent diversifiés dans leurs façons d'aborder un problème particulier de logement, innovateurs dans leurs méthodes de création de nouveaux moyens d'action, et sensibles dans leur capacité de prévoir les désirs des personnes âgées en matière de logement, tous les particuliers et les groupes inscrits au concours manifestent une conscience et un souci du détail exceptionnels. Tant les groupes qui se préoccupent d'améliorer la gestion des projets de logements pour personnes âgées, que ceux qui s'efforcent d'élaborer des mécanismes financiers exploitables, et ceux qui veulent en arriver à des solutions humaines en matière de conception, tous estimaient clairement que les besoins et les préférences des résidents sont les facteurs les plus importants pour ce qui est de la conception et de l'élaboration de logements pour les personnes âgées.

Ces dernières préfèrent vivre dans un milieu familier et hors établissement : la compréhension de ce fait dénote une nouvelle perception chez les personnes qui s'occupent de fournir des logements. Quels que soient les moyens et les lieux (installation parrainée par le *Kiwanis Club* à Moncton, résidence collective subventionnée par le gouvernement à Whitehorse, logements en copropriété à Toronto, petite ville minière dans le nord de l'Ontario,) les ensembles d'habitations pour personnes âgées construits et gérés aujourd'hui dans tout le Canada témoignent d'une sensibilité exemplaire à l'égard de leurs destinataires. En outre, la Société constate avec plaisir que les ensembles individuels reflètent la localité où ils se situent, de sorte qu'ils sont bien intégrés dans leurs voisinages respectifs.

CMHC

President's Message

Message du Président

Because the seniors population has been on the increase for the past two decades, the development of new housing concepts for older Canadians is vitally urgent. Just over 10 per cent of the country's population is 65 years or older. By the end of this century, the percentage will climb to 13 per cent. By the year 2031, seniors will account for an estimated 25 per cent, or one-quarter, of the population.

The increase in the number of older Canadians has already resulted in a dramatic shift in seniors' living arrangements, with more and more seniors either living alone or in institutions and fewer with relatives. As the proportion of elderly to younger people rises, so will the demand by seniors for more and better housing. In turn, there will be an increased demand placed on the building industry, governments, the non-profit housing sector, and financial institutions to arrive at new design, regulatory, and financial strategies.

Seniors are most likely to select housing options that will enable them to maintain their independent lifestyles and financial self-sufficiency for as long as possible.

As the national housing agency, Canada Mortgage and Housing Corporation feels it is important to encourage all those involved in the housing of Canadians to reflect seriously on the ramifications of an aging population. The initial step, to sponsor a biennial housing awards program promoting new housing concepts, with the first competition focusing on seniors' housing, has already been taken.

The primary objective of the 1988 awards program was to create a reservoir of ideas that can be translated into affordable, accessible, and adequate housing for the older Canadian. Judging by the quality of the entries, that objective has been realized.

By publishing those entries judged to be the most innovative and transferable, the Corporation aims to stimulate the creation of other ideas, methods, and products. The end result will be, hopefully, more housing projects for seniors that are better built, sensitively designed and managed, and financially viable.

Étant donné que la population âgée augmente depuis deux décennies, l'élaboration de nouveaux concepts d'habitation pour ces Canadiens est d'une urgence vitale. Un peu plus de 10 p. 100 de notre population nationale a au moins 65 ans. À la fin du siècle, cette proportion grimpera à 13 p. 100. En 2031, elle sera d'environ 25 p. 100, soit un quart de la population du pays.

L'augmentation du nombre de Canadiens plus âgés a déjà suscité des transformations radicales dans les conditions de logement des personnes âgées; en effet, de plus en plus d'entre elles habitent seules ou dans des établissements, plutôt qu'avec des parents. À mesure qu'augmentera la proportion des aînés par rapport aux jeunes, les premiers auront de plus en plus besoin de logements plus nombreux et améliorés. De même, l'industrie du bâtiment, les gouvernements, le secteur des habitations sans but lucratif et les établissements financiers seront-ils davantage appelés à établir de nouvelles stratégies en matière de conception, de réglementation et de finances.

Il est fort probable que les personnes âgées choisiront les logements qui leurs permettront de maintenir le plus longtemps possible leurs modes de vie indépendants et leur autonomie financière.

À titre d'agence nationale de l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement juge important d'encourager tous ceux qui s'occupent de loger des Canadiens à réfléchir sérieusement sur les conséquences du vieillissement de la population. La première mesure a déjà été prise: elle consiste à parrainer un Programme biennal des prix d'excellence en habitation, lequel fait connaître de nouveaux concepts d'habitation, le premier concours étant axé sur les logements pour personnes âgées.

Le principal objectif du programme pour 1988 était de créer une réserve d'idées susceptibles de se traduire par des logements abordables, accessibles et convenables pour les Canadiens âgés. Étant donné la qualité des candidatures, cet objectif a été atteint.

En publiant les réalisations jugées les plus innovatrices et transférables, la Société vise à stimuler la création d'autres idées, méthodes et produits. Il est à espérer que le résultat final sera des projets d'habitation pour personnes âgées plus nombreux, mieux construits, humainement conçus et gérés, et financièrement viables.

Introduction

Introduction

With its national perspective and mandate, Canada Mortgage and Housing Corporation is a natural focal point for the attention of many disparate groups working in the field of housing. The Corporation is also in a unique position to widely disseminate information and ideas generated by these individuals and organizations, who do not normally communicate with each other.

In keeping with its role as a facilitator of information on the housing industry, in the summer of 1987 the Corporation decided to sponsor a new awards program that would recognize demonstrated excellence and innovation in housing. The objectives of the biennial CMHC Housing Awards Program are twofold: to recognize excellence in all fields of activity that influence the provision of adequate, affordable housing; and to record and transfer innovations that serve this purpose.

A complementary symposium, at which the issues forming the theme of the competition will be discussed in depth, will be an integral part of the overall process of examining one main theme each year the program is held. As the ever-growing aging population was considered to be an important topic for discussion, CMHC decided that this first program should focus on innovations in the field of housing for seniors.

While other awards competitions in Canada acknowledge excellence in housing design, the Corporation felt that, while it is important to recognize the physical attributes of housing, innovations and outstanding contributions in all of the many aspects of housing should also be held up for example. Housing is more than bricks and mortar; many 'invisible' factors contribute to making a house a home.

CMHC's awards program recognizes initiatives that extend beyond the physical attributes of housing to cover the entire spectrum: financing and tenure, implementation/realization, planning and regulation, technology and production, and management. For this first competition, anyone with an innovative idea or product who has successfully demonstrated its practicability was encouraged to enter the competition. This year, applications were

Étant donné son envergure et son mandat à l'échelle nationale, la Société canadienne d'hypothèques et de logement centralise naturellement l'attention de nombreux groupes disparates qui s'occupent de logements. En outre, la situation exceptionnelle de la Société lui permet de diffuser largement des renseignements et des idées produites par ces particuliers et organismes, qui ne communiquent normalement pas les uns avec les autres.

Conformément à son rôle d'animateur chargé de renseigner l'industrie du bâtiment, la SCHL a décidé, à l'été de 1987, de parrainer un nouveau programme de prix qui reconnaîtrait l'excellence et l'innovation manifestes en matière de logement. Les objectifs du Programme biennal des prix d'excellence en habitation de la SCHL sont doubles : reconnaître l'excellence dans tous les domaines d'activités influant sur la fourniture d'habitations adéquates à prix abordable ; puis enregistrer et transférer des innovations à cette fin.

Un symposium complémentaire, où les questions formant le thème du concours seront traitées en profondeur, s'inscrira dans le processus global consistant à examiner un thème principal pour chaque année du programme. Étant donné que la population âgée en augmentation constante était considérée comme un important sujet de discussion, la SCHL a décidé que ce premier programme devait insister sur les innovations en matière de logements pour personnes âgées.

Bien que d'autres concours organisés au Canada reconnaissent l'excellence en conception des logements, la Société estimait que, même s'il est important de reconnaître les attributs physiques des logements, il fallait également souligner pour l'exemple les innovations et les contributions exceptionnelles dans l'ensemble des nombreux aspects de l'habitation. Un logement n'est pas seulement des briques et du mortier : bon nombre de facteurs « invisibles » contribuent à en faire un foyer.

Le programme de prix de la SCHL reconnaît des initiatives qui s'étendent au-delà des attributs physiques d'un logement, de manière à porter sur la gamme entière des aspects suivants : financement et

received from builders, architects, developers, and members of voluntary associations, financial institutions, and municipal or provincial agencies.

The winners, including the runners-up, were publicly recognized at CMHC's national conference "Housing Options for Older Canadians", which was held October 18-20, 1988, in conjunction with the awards program. The winning and honourable mention submissions, as well as those entries that were judged to contain good ideas, are publicized here. Through a wide distribution of the awards program and its results, the Corporation hopes to exemplify those ideas that, through individual imagination and enterprise, can improve the housing and living conditions of seniors.

mode d'occupation, mise en œuvre et réalisation, planification et réglementation, technologie et production, et enfin gestion. Sont invitées à s'inscrire à ce premier concours toutes les personnes ayant réussi à démontrer le caractère pratique d'une idée ou d'un produit d'innovation. Cette année, nous avons reçu des candidatures émanant de constructeurs, d'architectes, de promoteurs immobiliers ainsi que de membres d'associations bénévoles, d'établissements financiers, de même que d'organismes municipaux et provinciaux.

Les gagnants de même que les seconds ont été publiquement reconnus à l'occasion de la Conférence de la SCHL sur les choix de logements pour Canadiens âgés, tenue du 18 au 20 octobre 1988, conjointement avec le programme de prix. Le présent document fait état des propositions gagnantes et des mentions honorables, ainsi que des inscriptions considérées comme contenant de bonnes idées. Au moyen d'une grande distribution du programme de prix et de ses résultats, la SCHL espère démontrer qu'il est possible, par l'imagination et l'entreprise individuelles, d'améliorer les conditions d'habitation et de vie des personnes âgées.

Process of Adjudication

Processus d'attribution

To review the 139 responses that poured in from across the country, CMHC assembled an independent team of 16 top experts from private industry, government, universities, and seniors' groups. Selection of these individuals was made on the basis of their considerable expertise in one of the five categories under which the applications were being judged and in the general area of seniors' accommodation.

The judges' mandate was clear: to select a top award in each category, if warranted, and 10 honourable mentions. Where necessary, projects were visited as part of the review process.

Strict criteria for judging the applications were drawn up. Under the chairmanship of Michael Geller, President of the Urban Development Institute of Canada, the judges were to look for applications that provided evidence of the degree to which the particular achievement, within one of the five categories, addresses access, adequacy, and affordability of housing for seniors. The judges defined access as the elimination of financial, social, regulatory, geographic, or physical obstacles. Adequacy involves a whole range of items intended to improve the comfort level of a building - health, reliability, proximity to facilities, privacy, distinctiveness, ambience, security, and nearby amenities. Affordability is seen to be the ways in which housing can be made available to lower-income households, through the use of improved building techniques or technology, land zoning, services, the approval process, or the type of transaction made. Projects and innovations that had been either introduced or successfully demonstrated after January 1, 1983, were eligible.

Applicants were also asked to stress the innovative aspect of their achievement. In this respect, the judges were looking for evidence that the innovation had been used successfully under practical circumstances. Ideas alone were not good enough. The submissions had to demonstrate clearly that the innovation resulted in good, workable housing for older Canadians.

Pour examiner les 139 réponses qui affluaient de tout le pays, la SCHL a constitué une équipe indépendante de 16 grands spécialistes issus du secteur privé, du gouvernement, d'universités et d'associations de personnes âgées, et sélectionnés selon leurs compétences considérables dans une des cinq catégories en fonction desquelles les candidatures étaient jugées, et dans le domaine général des logements pour personnes âgées.

Le mandat des juges était clair : choisir un gagnant principal dans chaque catégorie, le cas échéant, et dix mentions honorables. Au besoin, les ensembles étaient observés sur place dans le cadre du processus d'évaluation.

On a établi des critères stricts pour juger les candidatures. Sous la présidence de Michael Geller, également président de l'Institut canadien d'aménagement urbain, les juges devaient établir dans quelle mesure l'une ou l'autre réalisation particulière, dans une des cinq catégories, appliquait les critères d'accès, de pertinence et(ou) d'abordabilité des logements pour personnes âgées. Les juges définissaient l'accès comme étant la suppression des obstacles financiers, sociaux, géographiques, physiques ou de réglementation. La pertinence englobait toute une gamme d'éléments conçus pour améliorer le confort d'un immeuble : hygiène, fiabilité, proximité des accessoires, caractère privé, originalité, ambiance, sécurité et proximité des aires d'agrément. L'abordabilité était considérée comme l'ensemble des moyens par lesquels un logement peut être accessible aux ménages à faible revenu, grâce à des améliorations : techniques ou technologie de construction, zonage des terrains, services, processus d'approbation ou type de transaction effectuée. Les projets et innovations ayant été présentés ou réalisés avec succès après le 1er janvier 1983 étaient admissibles.

Each application was read by at least three experts, and those entries that best satisfied the judging criteria were discussed extensively before award winners were chosen.

Many of the innovative ideas for improving housing for seniors, which were contained in the entries for the awards competition and which were discussed in depth during the conference, can be found in this book.

Les candidats étaient aussi appelés à souligner l'aspect innovateur de leurs ensembles respectifs. À cet égard, les juges cherchaient des preuves de ce que l'innovation avait donné de bons résultats pratiques. À elles seules, les idées ne suffisaient pas. Les propositions devaient démontrer clairement que l'innovation avait produit des logements de bonne qualité et exploitables pour les Canadiens âgés.

Chaque demande était lue par au moins trois spécialistes, et celles qui correspondait le mieux aux critères d'évaluation faisait l'objet d'une discussion approfondie avant le choix des gagnants.

Le présent ouvrage expose bon nombre des innovations destinées à améliorer les logements pour personnes âgées, contenues dans les projets de candidature et examinées en détail pendant la conférence.

1 Financing and Tenure

Financement et mode d'occupation

By altering financial or tenure arrangements to make it easier for seniors to buy or rent housing or by making the production and marketing of such housing a more attractive investment, lending and financial institutions can assist in the creation of more appropriate housing tenure options for Canada's aging population. Individuals speaking at CMHC's conference on housing an aging population used, as an example, reverse mortgages. This type of financial instrument, common in Britain and the United States, allows seniors to borrow money against the value of their homes while they continue to live in the home.

This type of financial arrangement is a good way of permitting seniors to stay in their own homes and avoid entering institutions, which may not suit their needs.

The entries in the awards competition reinforce this message and also clearly demonstrate to the financial sector that creative financing arrangements targeted to seniors' specific needs and situations can be effective. Most often, the only income that retired people have is generated from assets that have been accumulated over a working lifetime. These assets can be either income-producing (pensions, personal retirement savings, and investment income) or non-income-producing (owner-occupied home, chattels, cottage, and vehicle). Many of the submissions provide different ways to convert homeownership equity into income.

The life-leasing plan operated by Manitoba Housing - and used by the Kiwanis Club of Winnipeg Inc. to create seniors' housing in a downtown area of the city - has been the impetus behind several other successful projects for seniors in the province. Two honourable mentions, one which went to Columbia Housing of British Columbia and the other to the Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre, demonstrate that a co-operative and a non-profit housing group respectively can, without government assistance, provide innovative financing solutions for

En modifiant les conditions financières ou d'occupation de manière à faciliter l'achat ou la location de logements convenables par les personnes âgées, ou en rendant financièrement plus attrayantes la production et la commercialisation de ces logements, les établissements financiers et de prêt peuvent contribuer à proposer des modalités d'occupation plus appropriées à la population vieillissante du Canada. Les gens qui ont pris la parole à la conférence de la SCHL sur les logements pour le troisième âge ont utilisé, comme exemple, les prêts hypothécaires de conversion. Ce type d'instrument financier, répandu en Grande-Bretagne et aux États-Unis, permet à une personne âgée de contracter un emprunt garanti par la valeur de son logement, tout en continuant à habiter celui-ci.

C'est un bon moyen de permettre à ces gens de demeurer dans leurs propres logements sans devoir entrer dans des établissements susceptibles d'être mal adaptés à leurs besoins.

Les candidatures au concours de prix renforcent ce message et démontrent clairement au secteur financier que des accords créatifs de financement axés sur les besoins et les situations propres aux personnes âgées peuvent se révéler efficaces. Le plus souvent, le seul revenu des personnes à la retraite provient de biens accumulés pendant une vie de travail. Ces biens peuvent soit produire un revenu (pensions, épargne-retraite personnelle et revenus d'investissement,) soit constituer un avoir non rentable (logement occupé par le propriétaire, biens meubles, cottage et véhicule). Bon nombre des candidatures illustrent des moyens différents de transformer en revenu l'avoir propre foncier.

seniors whose assets do not generate income. A third honourable mention went to a responsive private-sector institution in Quebec, Habitation populaire Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec, which is helping non-profit groups in that province build housing for the elderly.

Le régime de bail viager exploité par Logement Manitoba (et utilisé par le *Kiwanis Club of Winnipeg Inc.* pour établir des logements pour personnes âgées dans un secteur du centre-ville) a servi de modèle à plusieurs autres projets fructueux destinés aux personnes âgées, dans la province. Deux mentions honorables (l'une à la *Columbia Housing of British Columbia* et l'autre au *Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre)* démontrent qu'une coopérative et un groupe de logement sans but lucratif peuvent respectivement, sans aide gouvernementale, fournir de nouvelles solutions de financement aux personnes âgées dont les biens ne produisent pas de revenus. Une troisième mention honorable est allée à un établissement québécois du secteur privé, réceptif aux besoins des personnes âgées, Habitation populaire Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec, qui aide les groupes sans but lucratif de cette province à construire des logements pour personnes âgées.

Award Winner

Gagnant d'un prix

Manitoba Housing/Wade Kastes & Kiwanis Club of Winnipeg Inc./John Evans

While statistics have indicated the dramatic and rapid growth of the seniors population in Canada, those concerned with the provision of adequate and affordable housing have also noted the changing face of this group of people. A growing number of today's senior citizens find themselves in better financial circumstances because many have substantial amounts of equity tied up in their homes. Acknowledging both of these trends, in 1986 Manitoba Housing introduced a new life-lease financing program specifically targeted to seniors. It is hoped this program will achieve three objectives: to more adequately address the current needs of the emerging seniors population, particularly those with homeowner equity; to free-up other non-profit programs frequently used to meet the needs of seniors; and to minimize public-sector subsidies.

Since its inception, Seniors RentalStart, which is essentially a market-oriented financing program, has proven extremely popular in assisting community-based non-profit organizations in the development of rental housing for seniors. One of the unique features of the program is a new financial mechanism that allows for tenant participation through a direct equity contribution. To date, the Manitoba Department of Housing has committed nearly $50 million to nine projects - including the completed Kiwanis Chateau - which will generate 642 units for seniors in both urban and rural settings.

Seniors are able to participate in the financing of a project by purchasing life-leases, which can cost anywhere from $10,000 to $40,000, depending on the size of the unit and the features offered by a particular program. Paid in advance by the tenant, this equity contribution helps reduce the monthly rent, guarantees security of tenure, and is refunded when the senior vacates the unit.

The program has two subsidy components: an interest rate subsidy of appoximately three percentage points below the provincial government's borrowing rate is provided by Manitoba Housing (which has its own loan authority) as a first mortgage with a five-year term; and a forgiveness grant equal to 10 per cent of the total project cost over the 35-year amortization period of the first mortgage is provided

Logement Manitoba : Wade Kastes et Kiwanis Club of Winnipeg Inc., John Evans

Bien que les statistiques révèlent la croissance manifeste et rapide de la population âgée au Canada, les personnes qui se préoccupent de fournir des logements convenables et abordables ont également noté une nouvelle tendance dans ce groupe de gens : de plus en plus de citoyens âgés d'aujourd'hui se trouvent dans une meilleure situation financière, car nombre d'entre eux ont un important avoir propre lié à leur logement. Reconnaissant ces deux tendances, Logement Manitoba a présenté en 1986 un nouveau programme de financement par baux viagers, spécialement axé sur le troisième âge, lequel vise trois objectifs : mieux répondre aux besoins actuels de la nouvelle population âgée, notamment à ceux qui possèdent un avoir propre foncier; libérer d'autres programmes sans but lucratif ayant souvent le même objectif; enfin, réduire le plus possible les subventions du secteur public.

Depuis son entrée en service, *Seniors RentalStart*, programme de financement essentiellement axé sur le marché, s'est révélé extrêmement populaire pour aider les organismes communautaires sans but lucratif à établir des logements locatifs à l'intention des personnes âgées. L'une des caractéristiques exceptionnelles du programme est un nouveau mécanisme financier permettant la participation des locataires au moyen d'une contribution directe à l'avoir propre. Jusqu'à présent, le ministère du Logement du Manitoba a engagé près de 50 millions de dollars dans neuf projets, y compris le Kiwanis Chateau actuellement terminé, qui produiront 642 logements pour personnes âgées tant en milieu urbain qu'à la campagne.

Les personnes âgées peuvent participer au financement d'un ensemble en achetant des baux viagers, qui peuvent coûter de 10 000 à 40 000 $, selon l'envergure du logement et les caractéristiques offertes par un programme déterminé. Payée à l'avance par le locataire, cette contribution à l'avoir propre aide à réduire le loyer mensuel, garantit la sécurité de l'occupation et est remboursée lorsque l'occupant quitte le logement.

Le programme a deux volets secondaires : un taux d'intérêt subventionné d'environ 3 p. 100

to help reduce rents to marketable levels. Together, the lower interest rate and loan forgiveness reduce rents by up to 30 per cent. Under the program, the tenant's equity contribution is secured by a second mortgage registered on title by a trustee acting on behalf of all tenants, a feature that is unique in Canada.

Participating non-profit sponsor groups must raise at least 20 per cent of the equity for a project in land, capital, or tenant contributions. Those groups who wish to target up to 25 per cent of their project's suites to low-income seniors may piggy-back Seniors RentalStart with the cost-shared federal/provincial Rent Supplement Program. This combination helps to further reduce rental payments for seniors.

In the case of the Kiwanis Chateau project, the Kiwanis Club of Winnipeg Inc., with active input from prospective tenants, successfully developed a unique project with a full range of amenities in a mixed-use development in downtown Winnipeg. The group was able to reduce the total development cost of the project by obtaining land on a 77-year lease and by providing parking on a rental basis to the tenants.

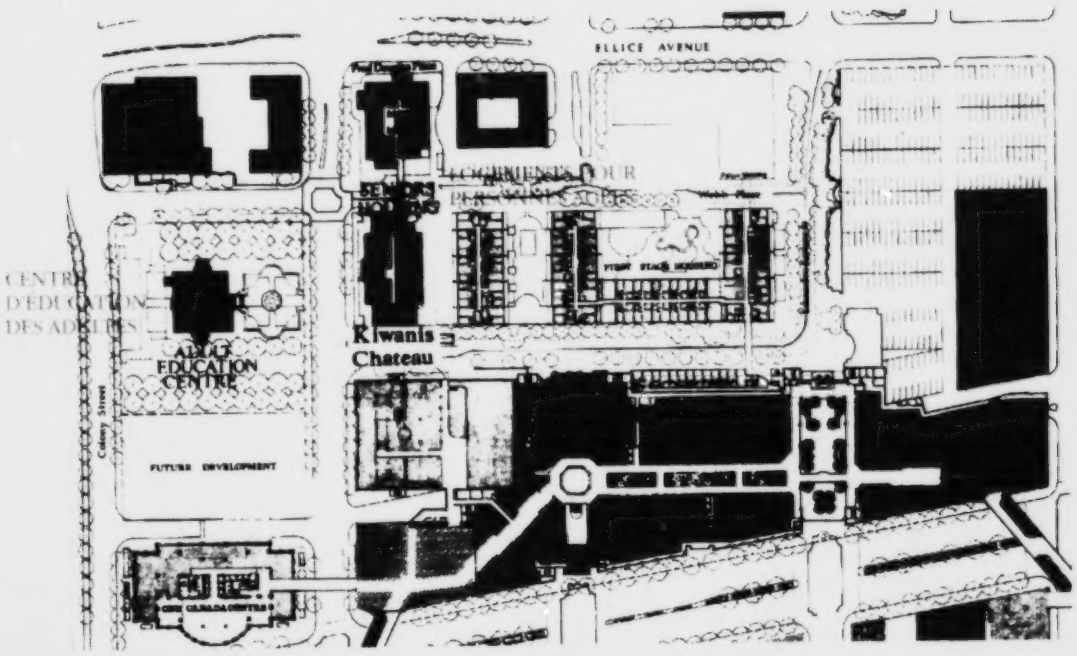
The first project to be built under Seniors RentalStart, Kiwanis Chateau is targeted to middle-income seniors over 55 years of age who are over-housed in single-family homes. They are required to pay at least 33 per cent of the unit's cost in the form of a refundable entrance fee. This entrance fee guarantees the tenant a suite and is returned to the tenant or the estate, without interest, when the tenant moves or passes away. Moreover, tenants can reduce their monthly costs even further to basic utility expenses if they maximize their equity contribution to fully cover the cost of the apartment unit. This means that the more equity a tenant contributes, the less the monthly rental. In addition, each resident contributes $2,000 of their equity contribution to a "refund account," which is held in trust. This fund is then used to refund a resident's total investment when that tenant vacates the building.

inférieur au taux d'emprunt du gouvernement provincial et fourni par Logement Manitoba (qui compte sa propre autorité de prêt) s'applique à un emprunt sur hypothèque de premier rang sur cinq ans; en outre, une subvention remboursable sous condition égale à 10 p. 100 du coût total du projet, sur la période d'amortissement de 35 ans de la première hypothèque, contribue à réduire le loyer à des niveaux susceptibles d'être commercialisés. Ensemble, les taux d'intérêts plus faibles et la subvention réduisent les loyers jusqu'à 30 p. 100. En vertu du programme, la contribution à l'avoir propre du locataire est assurée par un emprunt sur hypothèque de second rang inscrite au registre des titres par un fiduciaire représentant tous les locataires, caractéristique unique au Canada.

Les groupes de commanditaires sans but lucratif participants doivent recueillir au moins 20 p. 100 de l'avoir propre pour un ensemble sous forme de terrains, de capital ou de contributions de locataires. Les groupes qui désirent attribuer jusqu'à 25 p. 100 de suites de leur ensemble aux personnes âgées à faible revenu peuvent se lier au *Seniors RentalStart* au moyen du Programme de supplément au loyer, dont le coût est partagé entre les gouvernements fédéral et provincial. Cette combinaison aide à réduire davantage le loyer des personnes âgées.

Dans le cas des habitations *Kiwanis Chateau*, le *Kiwanis Club of Winnipeg Inc.*, grâce à la participation active de locataires éventuels, a réussi une réalisation exceptionnelle comprenant une gamme complète d'aires d'agrément dans un ensemble d'habitations à vocations multiples situé dans le centre-ville de Winnipeg. Le groupe a pu réduire le coût total d'élaboration de l'ensemble en obtenant un terrain selon un bail de 77 ans et en louant un stationnement aux locataires.

Premier ensemble à construire en vertu de *Seniors RentalStart*, le *Kiwanis Chateau* s'adresse aux personnes âgées à revenus moyens, de plus de 55 ans, qui ne peuvent assumer l'entretien d'une maison individuelle isolée. Elles doivent payer au moins 33 p. 100 du coût du logement sous forme d'un droit d'entrée remboursable, lequel garantit une suite au locataire et



Winnipeg's 122-unit Kiwanis Chateau for seniors (in black) is uniquely located in a downtown residential setting and is within walking distance of shopping, professional services, and public transportation.

Le « Kiwanis Chateau » de Winnipeg, immeuble de 122 logements pour personnes âgées (en noir) est situé exceptionnellement dans un milieu résidentiel du centre-ville, à quelques pas des centres commerciaux, des services professionnels et du transport public.

The residents of Kiwanis Chateau benefit from more than just affordable accommodation. They live in an appropriate residential setting in a downtown location (close to shopping, public transportation, and professional services).

est remboursé à celui-ci à ou à ses héritiers, sans intérêt, lorsqu'il déménage ou meurt. En outre, les locataires peuvent réduire davantage leurs coûts mensuels de manière à les ramener à ceux des services publics de base, en augmentant au maximum la contribution de leurs avoirs propres pour acquitter entièrement le coût de l'appartement. Cela signifie que plus l'avoir propre fourni est élevé, plus le loyer mensuel est faible. De plus, chaque résident affecte

Breakdown of ENTRANCE FEES and Monthly Costs as of December 8, 1986, for the Kiwanis Chateau.

RÉPARTITION DES DROITS D'ENTRÉE et des coûts mensuels, au 8 décembre 1986, pour le Kiwanis Chateau.

APARTMENT SIZE[1]	APARTMENT STYLE	ENTRANCE FEE	DEPOSIT FEE	TOTAL FEES	APARTMENT RENTAL (Monthly)[2]	PARKING (Monthly Rental)[3]
700 sq. ft.	1 B.R. – 1 Bath	$22,619.	$2,000.	$24,619.	$493.	$55.
800 sq. ft.	1 B.R. – 1 Bath	25,850.	2,000.	27,850.	529.	55.
900 sq. ft.	1 B.R./Den – 1½ Bath	29,081.	2,000.	31,081.	565.	55.
1000 sq. ft.	2 B.R. – 1½ Bath	32,312.	2,000.	34,312.	601.	55.
1200 sq. ft.	2 B.R. – 2 Baths	38,775.	2,000.	40,775.	673.	55.

TAILLE DES APPARTEMENTS[1]	STYLE DES APPARTEMENTS	DROITS D'ENTRÉE	DÉPÔT OBLIGATOIRE	TOTAL DES DROITS	LOYER (mensuel) DES APPARTEMENTS[2]	STATIONNEMENT (Loyer mensuel)[3]
700 pi. car.	1 chambre à coucher, 1 salle de bain	22 619 $	2 000 $	24 619 $	493 $	55 $
800 pi. car.	1 chambre à coucher, 1 salle de bain	25 850 $	2 000 $	27 850 $	529 $	55 $
900 pi. car.	1 chambre à coucher, (salle de détente), 1½ salle de bain	29 081 $	2 000 $	31 081 $	565 $	55 $
1000 pi. car.	2 chambres à coucher, 1½ salle de bain	32 312 $	2 000 $	34 312 $	601 $	55 $
1200 pi. car.	2 chambres à coucher, 2½ salles de bain	38 775 $	2 000 $	40 775 $	673 $	55 $

[1]Square footages are approximate

Entrance Fees and Rentals are based on a RentalStart Mortgage Commitment of $6,630,400, at 7 3/8 per cent, five year term, amortized over 35 years.

[2]Subject to revision prior to opening date.

[3]Per Vehicle

[1]Le nombre de pieds carrés est approximatif.

Les droits d'entrée et les loyers sont basés sur un engagement hypothécaire de *RentalStart* de 6 630 400 $ à 7 3/8 p. 100 (durée de cinq ans, amortissement sur 35 ans).

[2]Pourra être révisé avant la date d'ouverture.

[3]Par véhicule

2 000 $ de sa contribution d'avoir propre à un - compte de remboursement, - détenu en fiducie. Ce fonds est ensuite utilisé pour rembourser l'investissement total d'un résident lorsque celui-ci quitte l'immeuble.

Les résidents du *Kiwanis Chateau* ne bénéficient pas seulement d'un logement à prix abordable. Ils vivent dans un milieu résidentiel approprié, au centre-ville (près des centres commerciaux, des transports publics et des services professionnels).

The Kiwanis Chateau, the first life-lease project to be completed under Manitoba Housing's Seniors Rental-Start program.

Le Kiwanis Chateau, le premier projet de bail viager qui ait été terminé en vertu du programme - Seniors RentalStart de Logement Manitoba.-

One- and two-bedroom cottage-style apartments in the resident-funded Avondale Housing Co-operative for seniors in Surrey, British Columbia, have their own patio areas and gardens. Apartments are built around community centres and are close to shopping and recreational facilities.

Les appartements de style cottage comptant une et deux chambres à coucher, dans la coopérative d'habitation « Avondale » financée par les résidents et destinée aux personnes âgées de Surrey (Colombie-Britannique,) possèdent leurs propres patios et jardins. Les appartements sont construits autour de centres communautaires, à proximité des magasins et des installations de loisirs.

Honourable Mention

Mention honorable

1

Columbia Housing Advisory Association/Shirley Schmid

In the Greater Vancouver area, even seniors with modest capital resources (generally acquired through the sale of their homes) and fixed pension incomes were unable to obtain adequate and affordable housing. The Columbia Housing Advisory Association responded by developing resident-funded co-operative housing for seniors.

The brainchild of Shirley Schmid and Glenn Haddrell, resident-funded co-op housing provides an excellent alternative for seniors over the age of 50.

The Avondale Housing Co-operative in Surrey, British Columbia, was the second of two successful co-operatively-owned seniors' projects built in the Greater Vancouver area. At this resident-funded co-op, resident owners/members finance their housing without any contributions from government and become, in effect, shareholders, having purchased shares in the non-profit co-op through a share purchase (payment) plan. Co-op shares can be purchased up to the total value of the unit, at which point interest and principal payments on the owner/member's outstanding mortgage are eliminated. Applicants do not have to qualify for an individual mortgage when they purchase a unit.

The one- and two-bedroom cottage-style apartments are built around community centres and close to shopping and recreational facilities. They have their own patios and gardens, and cost between $66,000 and $69,000 provided the senior has a down-payment that represents 20 per cent of the value of the unit. For the Avondale project, interim development costs were assumed by the builder, Progressive Homes Ltd. of Richmond, and by Columbia Housing. The owner/member's downpayment was put into a trust fund that earned interest until the buyer of the unit moved in. At this time, the interest earned on the downpayment was paid to the purchaser, and the downpayment itself was put toward the capital cost of the project. Co-op purchasers who invest the minimum amount and then want to increase their investment may arrange to do so through either a lump-sum payment or regular monthly payments, which reduce costs and increase the equity position accordingly. If the owner/member decides to move

Dans la région métropolitaine de Vancouver, même les personnes âgées ayant des ressources modestes en capital (généralement acquises par la vente de leurs logements) et des revenus fixes de pension étaient incapables d'obtenir des logements appropriés à prix abordables. La *Columbia Housing Advisory Association* a réagi à cette situation en construisant une coopérative d'habitation financée par les résidents, à l'intention des personnes âgées.

Ce concept, qui est une idée de Shirley Schmid et de Glenn Haddrell, offre une excellente solution de rechange aux personnes de plus de 50 ans.

L'*Avondale Housing Co-operative* à Surrey (Colombie-Britannique) est un autre ensemble du même type qui a porté fruit, dans la même région. Ici, les membres-propriétaires résidents financent leurs logements sans aucune contribution du gouvernement et deviennent, en fait, des actionnaires; en effet, la coopérative sans but lucratif compte un régime d'achat (de paiement) d'actions jusqu'à concurrence de la valeur totale du logement, auquel cas le paiement de capital et d'intérêts relatifs au solde de l'hypothèque du membre-propriétaire sont éliminés. Lorsqu'ils achètent un logement, les candidats n'ont pas besoin de se qualifier pour une hypothèque individuelle.

Les appartements de style cottage à une et à deux chambres à coucher sont construits autour de centres sociaux, à proximité des centres commerciaux et des installations récréatives. Ils comptent leurs propres patios et jardins, et coûtent de 66 000 à 69 000 $ pourvu que la personne âgée donne un acompte représentant 20 p. 100 de la valeur de l'appartement. En ce qui concerne les habitations *Avondale*, les coûts d'aménagement provisoires ont été assumés par le constructeur, *Progressive Homes Ltd.*, de Richmond, et par *Columbia Housing*. L'acompte du membre-propriétaire était placé dans un fonds de fiducie qui accumulait de l'intérêt jusqu'à ce que l'acheteur emménage. À ce moment, l'intérêt acquis pour l'acompte était versé à l'acheteur, et l'acompte proprement dit était affecté au coût en capital du projet. Les acheteurs de la coopérative qui investissent le montant minimum, puis désirent

out, the co-op buys back the owner's share and sells it to another applicant.

Regardless of equity position, each owner/member pays an equal share of the co-operative's operating costs, which include municipal taxes, maintenance, management, insurance, replacement reserves, and contingencies. This monthly charge ranges between $200 and $250, according to unit size. To this figure is added the owner/member's payments of principal and interest on his or her share of the co-operative's blanket mortgage. Costs for heating and parking are charged separately.

Both of the co-operatively-owned seniors' projects in the Greater Vancouver area were 85 per cent presold on completion and fully occupied within three months of completion. Other projects are now under way.

Such co-operative housing projects offer a security of tenure for life at no financial risk to the senior. Some of the other benefits enjoyed by owners/members include: full control of the operating expenses; social development; a vote in the affairs of the co-operative; no legal or real estate expenses on purchase or sale; involvement of future residents in the design process; and, as collective owners, eligibility for the B. C. Home Owner's Grant, which offsets municipal taxes.

augmenter leur investissement, peuvent le faire soit par un paiement forfaitaire, soit par des paiements mensuels réguliers, qui réduisent les coûts et augmentent en conséquence l'avoir propre. Si le membre-propriétaire décide de déménager, la coopérative rachète sa part et la vend à un autre candidat.

Quelle que soit sa situation relative à l'avoir propre, chaque membre-propriétaire paie une portion égale des coûts d'exploitation de la coopérative, qui comprennent les taxes municipales, l'entretien, la gestion, l'assurance, les réserves de remplacement et les fonds d'urgence. Ces frais mensuels s'élèvent de 200 à 250 $, selon la taille de l'appartement. S'y ajoutent les paiements du membre-propriétaire au titre du capital et de l'intérêt relatifs à sa part de l'hypothèque générale de la coopérative. Les frais de chauffage et de stationnement sont imputés séparément.

Les deux ensembles de coopérative appartenant à des personnes âgées, dans la région métropolitaine de Vancouver, étaient déjà vendus à 85 p. 100 au moment de leur achèvement, et ont été entièrement occupés dans les trois mois suivant celui-ci. D'autres ensembles sont actuellement en cours.

Ces coopératives d'habitation offrent aux personnes âgées une sécurité d'habitation à vie, sans risques financiers. Voici certains des autres avantages dont jouissent les membres-propriétaires : contrôle intégral des frais d'exploitation ; développement social ; un vote dans les affaires de la coopérative ; absence de frais juridiques ou immobiliers à l'achat ou à la vente ; participation de futurs résidents au processus de conception ; enfin, à titre de propriétaires collectifs, admissibilité à la subvention aux propriétaires de la Colombie-Britannique *(B.C. Home Owner's Grant,)* qui compense les taxes municipales.

MONTHLY COSTS for members of the Avondale Housing Co-operative - (based on a mortgage rate of 10.75%)

COÛTS MENSUELS des membres de la coopérative d'habitation Avondale (d'après un taux hypothécaire de 10,75 %)

MEMBER INVESTMENT INVESTISSEMENT DES MEMBRES	1 BEDROOM P&I+OP. Costs=Total 1 CHAMBRE P&I+frais d'habitation=Total	2 BEDROOM P&I+OP. Costs=Total 2 CHAMBRES P&I+frais d'habitation=Total
Minimum ($13,200 or $13,800) Minimum (13 200 $ ou 13 800 $)	$499 + $147 = $646 $499 + $147 = $646	$522 + $153 = $675 $522 + $153 = $675
$20,000.00	$435 + $147 = $582	$463 + $153 = $616
$30,000.00	$340 + $147 = $487	$369 + $153 = $522
$40,000.00	$246 + $147 = $393	$274 + $153 = $427
$50,000.00	$151 + $147 = $298	$179 + $153 = $332
Full Share Value ($66,000 or $69,000) Part intégrale (66 000 $ ou 69 000 $)	0 + $147 = $147 0 + $147 = $147	0 + $153 = $153 0 + $153 = $153

Members have the opportunity to invest larger amounts during the term of the mortgage, reducing monthly costs accordingly.

Les membres ont la possibilité d'investir davantage pendant la durée du prêt hypothécaire, ce qui réduit les coûts mensuels.

Sponsored and managed by the Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre and based on a multi-tenure concept, Suomi-Koti is a comprehensive commercial and 88-unit residential facility offering a mix of living arrangements geared to the financial status of its residents.

Parrainé et géré par le « Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre » et basé sur un concept de modes d'occupation multiples, « Suomi-Koti » est un complexe étendu comprenant un secteur commercial et 88 logements, de manière à offrir un mélange de conditions de logements adaptées à la situation financière de ses résidents.

Honourable Mention
Mention honorable

1

Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre/Veli Ylanko

Suomi-Koti was built to meet the housing and social needs of elderly persons of Finnish background residing in Toronto and adjacent municipalities, who wanted affordable rental, assisted rental, and ownership tenure. Sponsored and managed by the Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre, this comprehensive commercial and residential facility contains 88 seniors' apartments, a store-front commercial area, and amenity space on two basement levels.

Based on a multi-tenure concept, Suomi-Koti offers a mix of living arrangements geared to the financial status of its residents. The 38 rental units are targeted to persons of low- and moderate-income means: 24 of the units are at the low end of market rent; and 14 are rent supplement units. The remaining 50 apartments are home-privilege units, where the participant pays an amount equal to the development cost of the unit, a share of the utilities, municipal taxes, and other operating costs. At the time of initial marketing in 1986, the units ranged in price from approximately $45,000 for a bachelor to $95,000 for a three-bedroom. The operating costs for the residential portion of the building are calculated each year by an auditor.

Home-privilege units cannot be resold by the occupant, as the Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre wishes to control the occupancy selection process as a way to ensure the units are targeted to the most appropriate seniors. When an occupant leaves, an amount that is established in the home-privilege agreement is refunded by the sponsoring organization. These amounts are based on a sliding scale, with the higher amounts being refunded to residents who stay longer. For example, individuals who leave in the first year would be repaid 85 per cent of their payment, while those who leave after five years would receive the full amount specified. After this, an adjusted value percentage, based on the Consumer Price Index, is applied, with the result that residents are reimbursed the full amount plus an additional payment. However, due to accelerated realty prices in Toronto, seniors leaving the project before the end of the five-year term are reimbursed the full amount specified in the agreement.

Suomi-Koti a été construit pour répondre aux besoins sociaux et en logements des personnes âgées d'origine finlandaise, habitant à Toronto et dans les municipalités adjacentes, qui désiraient louer (avec ou sans subvention) ou acheter un logement à prix abordable. Commandité et géré par le *Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre*, cet immeuble commercial et résidentiel d'envergure comprend 88 appartements pour personnes âgées, des magasins d'accès facile ainsi qu'une aire d'agrément sur deux étages de sous-sol.

Basé sur un concept de modes d'occupation multiples, *Suomi-Koti* offre un ensemble varié de conditions de logement adaptées à la situation financière de ses résidents. Les 38 logements locatifs sont destinés aux personnes à revenu faible ou moyen : vingt-quatre d'entre eux sont à loyer modique et 14 à loyer moyen. Les 50 autres appartements sont vendus : le participant paie un montant égal au coût d'aménagement de l'appartement, une partie des services publics, des taxes municipales et d'autres coûts d'exploitation. Au moment de la commercialisation initiale en 1986, les prix des appartements s'échelonnaient entre environ 45 000 $ pour un studio et 95 000 $ pour un logement de trois chambres à coucher. Les coûts d'exploitation pour la partie résidentielle de l'immeuble sont calculés chaque année par un vérificateur.

Les appartements achetés ne peuvent être revendus par l'occupant, car le *Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre* désire contrôler le processus de sélection des candidats pour s'assurer que les appartements sont axés sur les personnes âgées qui en ont le plus besoin. Lorsqu'un occupant quitte les lieux, un montant prévu dans l'accord de propriété lui est remboursé par l'organisme commanditaire, selon une échelle mobile, où les montants les plus élevés sont remboursés aux résidents ayant demeuré le plus longtemps au Centre. Par exemple, ils est prévu que les personnes qui quittent les lieux pendant la première année recevront un remboursement de 85 p. 100 de leur paiement, tandis que celles qui partent après cinq ans seront intégralement remboursées du montant prévu. Par la suite, on applique un pourcentage de valeur basé sur l'indice des prix à la consommation, de sorte que les résidents sont

In contrast to rental options, where a tenant's capital is severely eroded over several years, the home-privilege option gives long-term protection to the seniors' equity.

Surpluses realized by Suomi-Koti are used for upgrading and improving the project and its services, creating additional rental units, and subsidizing low-income tenants.

The Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre was able to develop the project using conventional funding methods that included interim financing from a bank and permanent financing arranged through a lender experienced in social housing. The home-privilege apartments were priced below that of comparable condominiums in the area, and the sponsor made no profit from the project. In addition, community donations were used to fund the rental units. Any surpluses realized in the marketing of the home-privilige apartments are used to upgrade and improve the project and its services.

Additional rental units are to be constructed as soon as accumulated surpluses or other available funds permit.

remboursés intégralement de leur paiement et reçoivent un supplément. Toutefois, étant donné la hausse accélérée des prix de l'immobilier à Toronto, les personnes âgées quittant le projet avant la fin de la période de cinq ans sont remboursées intégralement.

Contrairement aux options locatives, où le capital d'un locataire est gravement érodé après plusieurs années, les appartements vendus protègent à long terme l'avoir propre des personnes âgées.

Les surplus réalisés par *Suomi-Koti* servent à améliorer le projet et ses services, à créer d'autres logements locatifs et à subventionner des locataires à faible revenu.

Le *Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre* a pu aménager l'ensemble au moyen de méthodes conventionnelles de financement comprenant la participation provisoire d'une banque et un accord permanent conclu par l'entremise d'un prêteur expérimenté en matière de logements sociaux. Le prix des appartements vendus était inférieur à ceux des logements en copropriété comparables de la région, et le commanditaire ne réalisait aucun bénéfice sur le projet. En outre, des dons communautaires ont servi à financer les logements locatifs. Tous les excédents réalisés dans la commercialisation des appartements vendus servent à améliorer l'ensemble et ses services.

D'autres logements locatifs doivent être construits dès que les excédents accumulés et d'autres fonds disponibles le permettront.

Honourable Mention 1

Mention honorable

Habitation populaire Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec, Yves Bissonnette

In response to a desire to meet the specific housing needs of its own members and a strong commitment to maintain the elderly in familiar neighbourhood surroundings, while stabilizing rents and improving the residents' quality of life, the Fédération des caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec made a bold decision to establish a special fund that would be used to develop non-profit housing.

Established in May 1987, the $3 million housing development fund is tangible evidence that a major financial institution can play a significant role in creating affordable housing without any government assistance. The fund is used to provide venture capital for the development of non-profit seniors' housing projects initiated by community-based Habitation populaires locales (HPLs).

Funds are made available by the Federation's development fund to local caisses populaires, which, in turn, grant second mortgage loans of between 25 and 30 per cent of the total cost of the project to the HPLs they sponsor. (The initial loan provided to an HPL comes from another institution/sponsor.) The total cost of the project should not be excessively high in comparison with projected revenues.

The return on investment - because the annual interest paid is equal to the interest collected by the caisse populaire on loans made with the funds - is low the first year but should increase significantly in following years.

The original development fund is reimbursed (through a second mortgage) during the refinancing of a project, which occurs between its tenth and fifteenth year at which point the property's market value should have increased greatly.

Dans un souci de répondre aux besoins déterminés en logement de ses propres membres et pour faire suite à un ferme engagement consistant à maintenir les personnes âgées dans un voisinage familier, tout en stabilisant les loyers et en améliorant la qualité de vie des résidents, la Fédération des caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec a pris une décision audacieuse : constituer un fond spécial servant à aménager des logements sans but lucratif.

Établi en mai 1987, le fonds de développement du logement, qui compte 3 millions de dollars, est une preuve tangible du grand rôle que peut jouer un important établissement financier dans la création de logements abordables sans aucune aide gouvernementale. Le fonds sert de capital-risque pour l'aménagement de projets sans but lucratif portant sur des logements pour personnes âgées, lancés par les Habitations populaires locales (HPL) d'orientation communautaire.

Ces montants proviennent du fonds d'aménagement que la Fédération met à la disposition des caisses populaires locales, lesquelles, à leur tour, accordent des prêts sur hypothèque de second rang valant de 25 à 30 p. 100 du coût total du projet, aux HPL qu'elles commanditent. (Le prêt initial fourni à une HPL provient d'un autre établissement ou commanditaire.) Le coût total du projet ne doit pas être excessivement élevé en comparaison avec les revenus prévus.

Étant donné que l'intérêt annuel payé est égal à celui que perçoit la caisse populaire sur les prêts effectués à partir de ces fonds, le rendement de l'investissement est faible la première année mais devrait augmenter sensiblement pendant les années suivantes.

Le fonds d'aménagement initial est remboursé (grâce à un emprunt sur hypothèque de second rang) pendant le refinancement d'un projet, qui se produit entre sa dixième et sa quinzième année d'existence; à ce moment, la valeur marchande de la propriété devrait avoir largement augmenté.

In the case of Le Raphaël in Montreal, the first rental project built with money from the fund, $417,000 was used by the Habitation populaire de l'Ouest de l'Île to create 40 housing units for early retirees. This represented an investment of approximately $10,425 for each unit. The financial institution will be able to recuperate its funds, with interest, over a 10-year period.

The development fund has proven so popular that the Federation anticipates all the money will be used during 1988-89 to finance the construction of approximately 32 projects.

Dans le cas du projet d'habitation Le Raphaël à Montréal, qui est le premier complexe de location construit avec l'argent du fonds, Habitation populaire de l'Ouest de l'Île a utilisé un montant de 417 000 $ pour créer 40 logements destinés aux personnes ayant pris leur retraite anticipée. Cela représente un investissement d'environ 10 425 $ pour chaque logement. L'établissement financier pourra récupérer sa mise de fonds, avec intérêts, sur une période de dix ans.

Le fonds s'est révélé si populaire que la Fédération prévoit que toutes les sommes seront employées en 1988-1989 pour financer la construction d'environ 32 projets.

RENDEMENT DE LA MISE DE FONDS/RETURN ON EQUITY

AN/YEAR	1	2	3	4	5
REVENUS/ REVENUE	245,400$	255,216$	265,425$	276,842$	287,083$
DÉPENSES/ EXPENSES	(78,500$)	(81,661$)	(84,927$)	(88,325$)	(91,858$)
REVENUS NETS/ NET REVENUE	166,900$	173,555$	180,498$	187,717$	195,225$
DETTE/ DEBT	(151,700$)	(151,702$)	(151,702$)	(151,702$)	(151,702$)
SURPLUS/ SURPLUS	15,200$	21,853$	28,796$	36,015$	43,523$
RENDEMENT/ RETURN	4%	5%	7%	9%	10%

AN/YEAR	6	7	8	9	10
REVENUS/ REVENUE	298,587$	310,509$	322,930$	335,847$	349,281$
DÉPENSES/ EXPENSES	(95,532$)	(99,353$)	(103,327$)	(107,460$)	(111,759$)
REVENUS NETS/ NET REVENUE	203,035$	211,156$	219,603$	228,387$	237,522$
DETTE/ DEBT	(163,845$)	(163,845$)	(163,845$)	(163,845$)	(163,845$)
SURPLUS/ SURPLUS	39,190$	47,311$	55,758$	64,542$	73,677$
RENDEMENT/ RETURN	9%	11%	13%	15%	18%

INTÉRÊTS PAYÉS/INTEREST PAID: 425,865$ **RENDEMENT/RETURN: 10.2%**

REFINANCEMENT/REFINANCING

SOLDE DE LA PREMIÈRE HYPOTHÈQUE APRÈS 10 ANS/ BALANCE OF 1ST MORTGAGE AFTER 10 YEARS	1 369 400 $
MISE DE FONDS/ EQUITY	417 000 $
MONTANT À FINANCER/ AMOUNT TO BE FINANCED	1 786 400 $
VALEUR MARCHANDE INITIALE INITIAL MARKET VALUE	1 688 250 $
VALEUR MARCHANDE APRÈS 10 ANS (APPRÉCIATION DE 2.8% PAR ANNÉE)/ MARKET VALUE AFTER 10 YEARS (APPRECIATION OF 2.8 PERCENT PER ANNUM)	2 225 200 $
VALEUR DE L'HYPOTHÈQUE REFINANCÉE/ VALUE OF THE REFINANCED MORTGAGE	80%

HYPOTHÈSES/HYPOTHESES

1 - MISE DE FONDS = COÛT DE RÉALISATION MOINS PREMIÈRE HYPOTHÈQUE
EQUITY = EXECUTION COST MINUS FIRST MORTGAGE
(1,852,000$ - 1,435,000$ = 417,000$)

2 - REVENUS ET DÉPENSES AUGMENTENT DE 4% L'AN
REVENUE AND EXPENSES INCREASE BY 4 PERCENT PER ANNUM

3 - TAUX D'INTÉRÊT DE LA DETTE : 5 ANS À 10.5% ET 5 ANS À 11.5%
INTEREST RATE ON DEBT: 5 YEARS AT 10.5 PERCENT AND 5 YEARS AT 11.5 PERCENT

Montreal's Le Raphaël, a 40-unit rental project for early retirees, was the first project built with money from the Fédération des caisses populaire's three million dollar housing development fund. Like all projects financed by the Fédération, Le Raphaël offers seniors stabilized rental conditions, an improved quality of life, and an opportunity to remain in familiar neighbourhood surroundings.

À Montréal, l'ensemble Le Raphaël, qui compte 40 logements locatifs à l'intention des personnes ayant pris leur retraite anticipée, était le premier à être financé au moyen du fonds de développement du logement de la Fédération des caisses populaires, qui s'élève à trois millions de dollars. Comme tous les projets financés par la Fédération, Le Raphaël offre aux personnes âgées des conditions de location stabilisées, une qualité de vie améliorée, et l'occasion de demeurer dans un milieu familier.

2

Technology and Production
Technologie et production

Technology and production refer to the ideas, methods, and materials that make housing for seniors safer, healthier, and more comfortable and buildings more durable or less expensive to build, operate, and maintain. In designing adaptable housing for seniors, the clear message delivered by both those who spoke at the CMHC seniors' housing conference and by those who submitted entries in the awards competition is that the design must be functional. What works well and what is in vogue are not necessarily mutually inclusive. Movable wall panels, portable bathtubs, and even simple, inexpensive items that make units generally more adaptable (for example, slabs of wood mounted on the sides of a closet to allow an occupant to adjust the height of clothes racks) were commended.

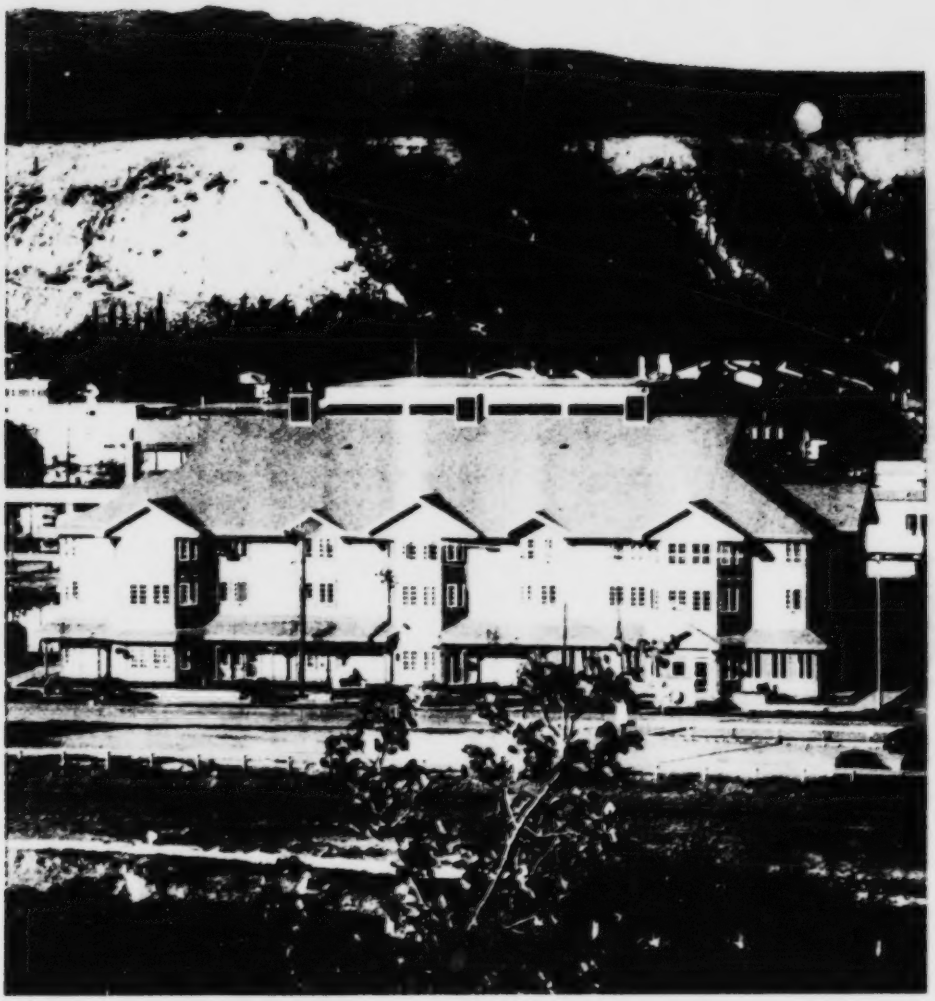
In the awards competition, judges were looking for practical initiatives that improved the occupants' physiology (health, safety, comfort, and convenience), the occupants' perception of their environment (privacy, identity, character, security, control, value, and community), and/or the building's performance (durability, maintainability, and operational efficiency).

Entries submitted in this particular category comprised a wide variety of products or methods. They ranged from an energy-efficient residence built to withstand Arctic Canada's severe northern climate, to a portable ramp for the handicapped, to enclosed sun porches provided at minimal cost to the tenants, to kitchen cabinets that can be quickly lowered or raised and convertible bathrooms, to light steel framing for walls and reinforced cement panels for external cladding, to a special shutter device, to a water valve alarm system.

La technologie et la production s'appliquent aux idées, aux méthodes et aux matériaux employés pour rendre les logements des personnes âgées plus sûrs, plus sains et plus confortables, et les immeubles plus durables ou moins coûteux à construire, à exploiter et à entretenir. En ce qui concerne la conception des logements adaptables pour les personnes âgées, les personnes ayant pris la parole à l'occasion de la Conférence de la SCHL sur les choix de logements pour les Canadiens âgés, ainsi que les candidats au concours du Programme des prix d'excellence en habitation, ont clairement indiqué que le résultat doit être fonctionnel. Ce qui fonctionne bien ne correspond pas nécessairement à ce qui est en vogue. On recommandait des cloisons murales mobiles, des baignoires portatives et même des articles simples et peu coûteux qui permettent en général d'adapter davantage des logements (par exemple, des palettes de bois montées sur les parois d'un placard pour permettre à un occupant de modifier la hauteur d'une penderie).

Pour attribuer les prix, les juges cherchent des initiatives pratiques améliorant la physiologie des occupants (santé, sécurité, confort et commodité), leur perception du milieu où vivent ceux-ci (caractère privé, identité, personnalité, sécurité, contrôle, valeur et aspect collectif) et(ou) le rendement de l'immeuble (durabilité, capacité d'entretien et efficacité opérationnelle).

Les candidatures présentées dans cette catégorie particulière comprenaient une grande variété de produits ou de méthodes, dont voici des exemples : résidence à faible consommation d'énergie et construite de manière à supporter le climat nordique et rigoureux de l'Arctique canadien, rampes portatives pour handicapés, vérandas intégrées fournies à un coût minimum aux locataires, armoires de cuisine pouvant être rapidement abaissées ou soulevées et salles de bain transformables, charpente légère en acier pour les murs et panneaux de ciment armé pour le parement extérieur, un dispositif spécial de fermeture et un système d'alarme à robinet automatique.



Closeleigh Manor, a 30-unit, three-storey seniors' residence built by the Yukon Housing Corporation, combines durability and energy-efficiency with comfort and gerontological practicality.

« Closeleigh Manor, » une résidence de trois étages et de 30 logements à l'intention des personnes âgées, construite par la « Yukon Housing Corporation », combine la durabilité et la faible consommation d'énergie avec le confort et le caractère pratique sur le plan gérontologique.

2

Award Winner

Gagnant d'un prix

Yukon Housing Corporation/Dan Boyd

The Yukon Housing Corporation had two specific purposes in mind when preparing to build a seniors' residence in Whitehorse. It was crucial this building be energy-efficient and durable enough to withstand the severe northern climate, where the cold is particularly unbearable for older people. The result was Closeleigh Manor, a 30-unit, three-storey seniors' building that is not only energy-efficient but also offers a comfortable, pleasant environment for residents.

Closeleigh Manor reflects an optimum balance of function, good design, and technical efficiency. On the leading edge of North American innovation for energy construction in the Arctic, the facility is the first multi-level, multi-unit residential construction in Canada to adapt energy-efficient technology that is currently used in single-family dwellings.

In building Closeleigh Manor, the Corporation, along with the architectural firm of Gibbs Gage Partnership, engineering consultants, Reid Crowther, and the Ministry of Energy, Mines and Resources, which supplied and installed the computer monitoring system and provided technical assistance in construction techniques, applied the principles of envelope airtightness, controlled ventilation with fresh air delivery, and durability to the building. The outcome surpassed all expectations. Preliminary tests showed the building's airtightness was better than established minimum standards. It is hoped the building design will produce an average unit energy consumption of 77 per cent of its performance target, which represents 67 per cent of the consumption in an average, energy-efficient, detached single-family dwelling.

Although the Corporation wanted an airtight structure, it did not want air quality to be hampered - especially because the building was to house older people. To ensure that fresh air would be regularly supplied to the corridors, living rooms, and bedrooms of all the units and that stale air is piped out, a continuous ventilation system was installed. The residents are assured of living in a healthy environment in an airtight structure that will not produce excessive humidity. For the owner, the energy-efficient design means lower operating and maintenance costs.

La *Yukon Housing Corporation (YHC)* avait deux buts précis à l'esprit lorsqu'elle s'est préparée à construire une résidence pour personnes âgées à Whitehorse. Il était indispensable que cet immeuble consomme peu d'énergie et soit assez durable pour soutenir le climat nordique rigoureux, où le froid est particulièrement insupportable pour les personnes âgées. Le résultat a été le *Closeleigh Manor*, un immeuble de 30 appartements sur trois étages, destiné aux personnes âgées, qui non seulement consomme peu d'énergie, mais offre aussi un milieu confortable et agréable aux résidents.

Closeleigh Manor reflète un équilibre optimal entre le caractère fonctionnel, la bonne conception et l'efficacité technique. À la pointe de l'innovation nord-américaine en matière de construction énergétique dans l'Arctique, cet établissement est la première construction canadienne résidentielle à niveaux multiples et à logements multiples qui ait adapté la technologie éconergétique actuellement employée dans les maisons individuelles isolées.

En construisant le *Closeleigh Manor*, de concert avec l'entreprise d'architectes *Gibbs Gage Partnership*, des conseillers en ingénierie, Reid Crowther ainsi que le ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources, qui a fourni et installé le système informatique de surveillance et a apporté une aide en matière de techniques de construction, la YHC a appliqué à l'immeuble le principe d'étanchéité de l'enveloppe, de ventilation contrôlée avec alimentation en air frais, et de durabilité. Le résultat a dépassé toutes les attentes. Les essais préliminaires ont montré que l'étanchéité de l'immeuble était supérieure aux normes minimales établies. On espère que, sous sa conception actuelle, l'immeuble produira une consommation énergétique unitaire moyenne égale à 77 p. 100 de son objectif de rendement, ce qui représente 67 p. 100 de la consommation d'une maison individuelle isolée, moyenne et éconergétique.

Bien que la YHC ait tenu à une structure étanche, elle ne voulait pas que la qualité de l'air soit compromise, d'autant plus que l'immeuble devait accueillir des personnes âgées. Pour assurer une alimentation régulière en air frais dans les corridors,

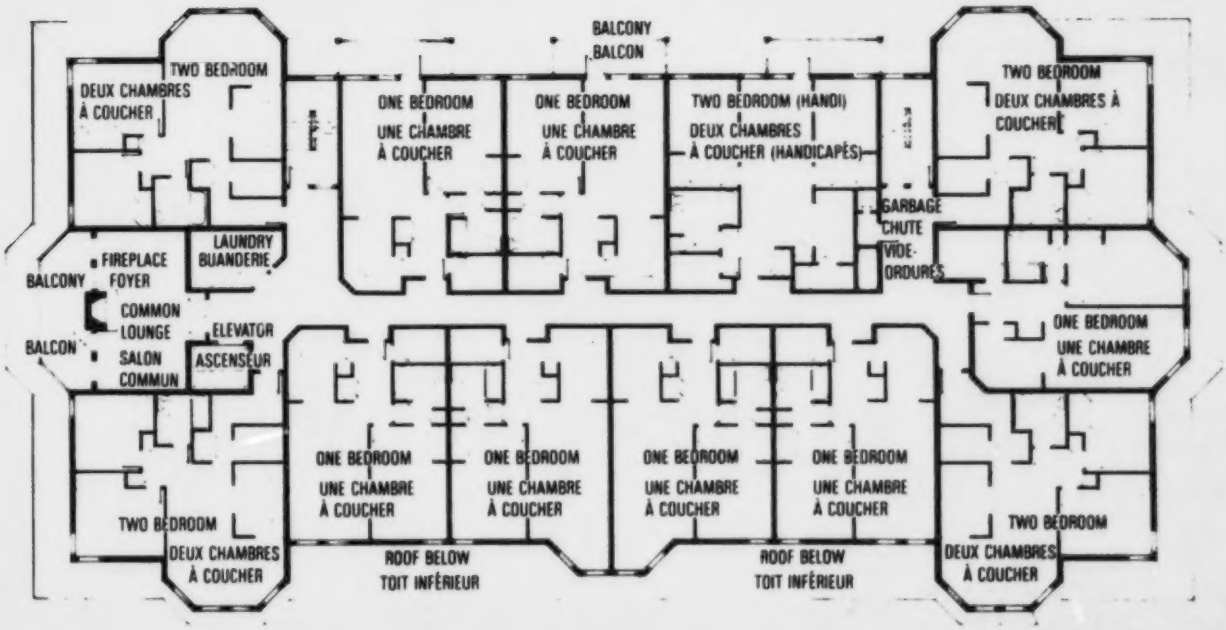
In addition to improving the building's thermal comfort and air quality, the Corporation was committed to making Closeleigh Manor comfortable and pleasing to its seniors' residents. Many gerontological features, including security systems, features for the handicapped, indirect lighting, subtle colours, spacious living and recreation areas, and well-planned units, were instituted. The facility itself blends well with the historic neighbourhood, thus enhancing the living environment of its residents.

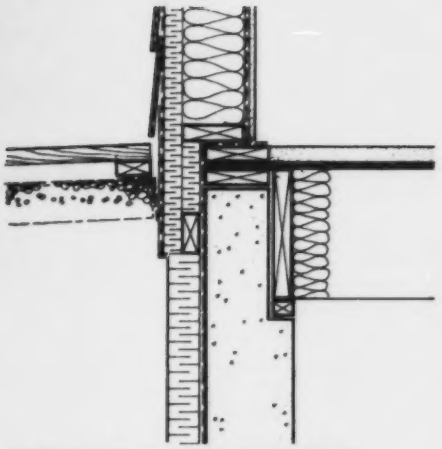
les salons et les chambres à coucher, et faire en sorte que l'air vicié soit évacué par des tuyaux, un système de ventilation continue a été installé. Les résidents sont assurés de vivre dans un milieu sain, dans une structure étanche qui ne produira aucune humidité excessive. Pour le propriétaire, la conception éconergétique de l'immeuble signifie de plus faibles coûts d'exploitation et d'entretien.

En plus d'améliorer le confort thermique et la qualité de l'air de l'immeuble, la YHC s'était engagée à rendre le *Closeleigh Manor* confortable et agréable pour ses résidents. Bon nombre de caractéristiques gérontologiques ont été prévues: notamment des systèmes de sécurité, des dispositifs spéciaux pour handicapés, un éclairage indirect, des couleurs subtiles, des aires spacieuses d'habitation et de loisirs, ainsi que des logements bien planifiés. L'immeuble lui-même s'intègre bien dans le voisinage historique, améliorant ainsi le milieu de vie de ses résidents.

This floor plan of Closeleigh Manor, a cold-climate seniors' building, reflects the Yukon Housing Corporation's intent that an optimum balance of function, good design, and technical efficiency be struck.

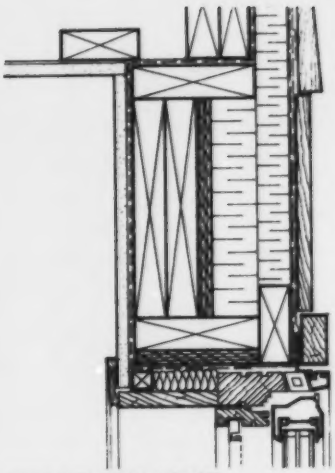
Ce plan d'étage de « Closeleigh Manor, » un immeuble pour personnes âgées conçu pour les climats froids, reflète l'intention de la « Yukon Housing Corporation » d'établir un équilibre optimal entre le caractère fonctionnel, la bonne conception et l'efficacité technique.





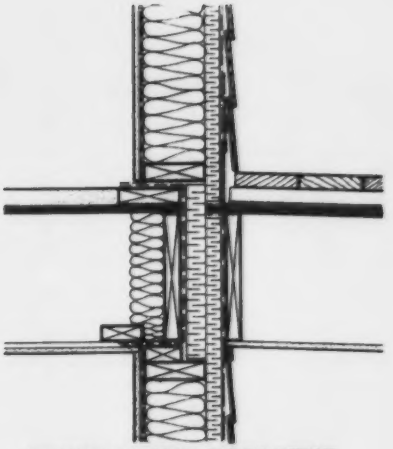
MAIN FLOOR TO FOUNDATION DETAIL

DÉTAILS DE LA JONCTION ENTRE L'ÉTAGE PRINCIPAL ET LES FONDATIONS



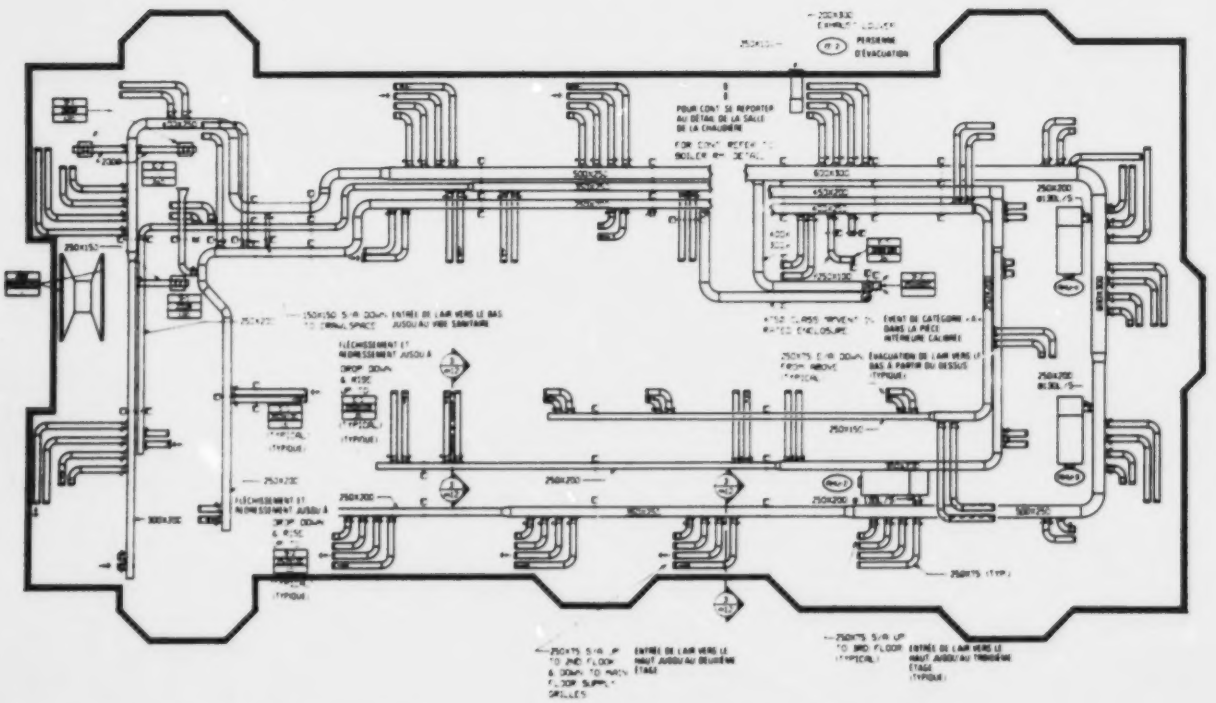
WINDOW HEAD DETAIL

DÉTAILS DE LA FENÊTRE PAS À L'ÉCHELLE



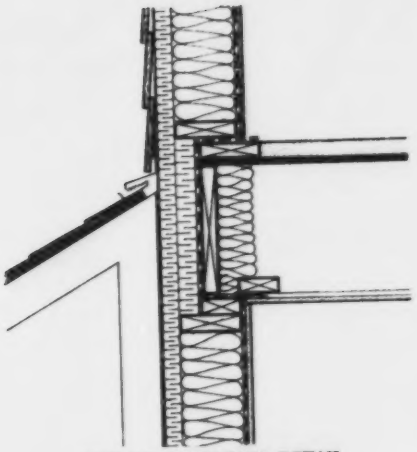
FRAMED BALCONY FLOOR DETAIL

DÉTAILS DE L'ÉTAGE À BALCON ASSEMBLÉS



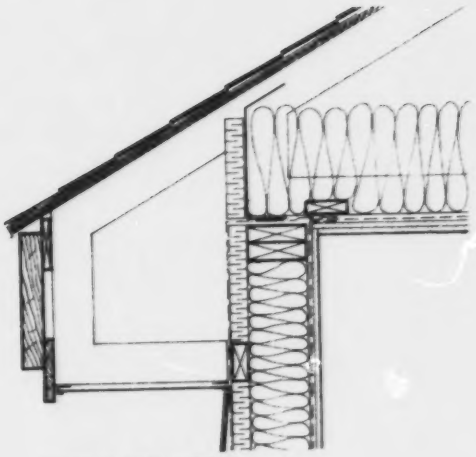
VENTILATION AND HEAT RECOVERY SCHEMATIC

SCHÉMA DE VENTILATION ET DE RÉCUPÉRATION DE LA CHALEUR



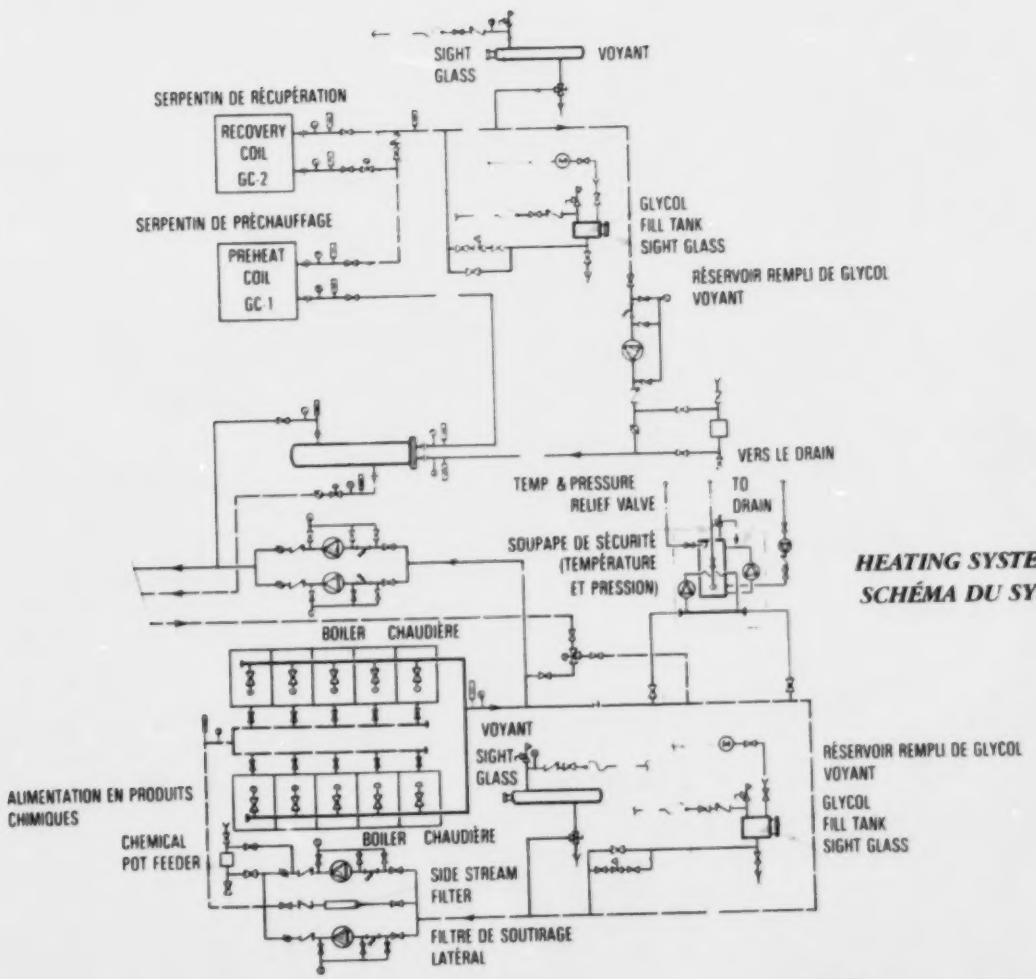
LOW ROOF TO WALL DETAIL

DÉTAILS DE LA JONCTION ENTRE LE TOÎT INFÉRIEUR ET LE MUR



TYPICAL EAVE DETAIL

DÉTAILS D'UN AVANT-TOÎT TYPIQUE



HEATING SYSTEM SCHEMATIC

SCHÉMA DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE

3

Planning and Regulation

Planification et réglementation

In theory, seniors' needs can often be met living close to family and friends and within the community. Indeed, speakers at CMHC's conference on housing options for an aging population said that most seniors in years to come will not be living in custom-designed homes but in homes that have been adapted to suit their individual needs. Adaptability alludes to the use of the existing housing stock in a way that permits such innovative options as in-law suites, accessory apartments, and homesharing.

In practice, however, meeting the needs of seniors may run counter to current local planning practices, land use by-laws, and neighbourhood desires, as these types of restrictions represent an obstacle to adapting the existing housing stock, as well as prevent congregate or group housing for the elderly.

Speakers at the national conference discussed ways of working within the system, including the use of education and promotion to counteract neighbourhood animosity. Moreover, those individuals who entered commendable applications in the awards competition have shown that a greater range of options is possible in building, owning, and renting through the introduction or redefinition of regulations or requirements that respond to seniors' needs and preferences.

The submissions showed vision and foresight during the planning stages and demonstrated sensitivity to older people. For example, the developers of Sokol Manor and David Livingstone School proved that seniors' housing and a public school can be a winning combination. Zoning concessions helped in the realization of an affordable seniors' condominium project in Toronto and a small infill development in Regina. A comprehensive demonstration of the garden suite (also known as the 'granny flat') showed ingenuity by its promoters, the Ontario Ministry of Housing, which is attempting to introduce a new infill housing concept into local communities, where current zoning regulations prohibit such projects.

Théoriquement, il est souvent possible de répondre aux besoins des personnes âgées en les faisant vivre près de leur famille et de leurs amis et dans la collectivité. En effet, à l'occasion de la Conférence de la SCHL sur les choix de logements pour les Canadiens âgés, les conférenciers ont affirmé que, dans les années futures, la plupart des personnes âgées vivront dans des logements non plus construits sur mesure, mais adaptés à leurs besoins individuels. Pour réaliser cette adaptation, on modifierait les logements actuels pour y appliquer des options innovatrices comme des suites pour les parents, des appartements supplémentaires et la cohabitation.

En pratique, cependant, une telle démarche se heurte à plusieurs obstacles (pratiques courantes de planification locale, règlements sur l'utilisation des terres, désirs du voisinage) qui restreignent l'adaptation des logements existants et empêchent la construction de logements-foyers ou collectifs pour les personnes âgées.

Les conférenciers ont également traité des moyens de travailler dans le cadre du système, y compris l'emploi de l'éducation et de la publicité pour prévenir l'animosité du voisinage. En outre, les candidats ayant proposé des applications recommandables à l'occasion du concours ont montré qu'il est possible d'appliquer une plus grande gamme d'options dans la construction, la propriété et la location, en introduisant de nouveaux règlements ou exigences ou en redéfinissant ceux qui existent, pour répondre aux besoins et aux préférences des personnes âgées.

Les participants au concours ont fait preuve d'anticipation et de prévoyance pendant les étapes de planification, et ont montré de la sensibilité à l'égard des personnes âgées. Par exemple, les promoteurs immobiliers du *Sokol Manor* et de l'école *David Livingstone* ont prouvé que la combinaison entre une habitation pour personnes âgées et une école publique peut porter fruit. Des concessions en matière de zonage ont contribué à la réalisation d'un projet de logements en copropriété pour personnes âgées,

offerts à prix abordables, à Toronto, et d'un petit projet réalisé sur terrain intercalaire à Regina. Une démonstration détaillée de pavillons-jardins (aussi appelée logements volants,) dénote l'ingéniosité du promoteur immobilier, en l'occurrence le ministère du Logement de l'Ontario, qui tente d'introduire un nouveau concept de constructions sur terrains intercalaires dans les collectivités locales, où les règlements de zonage actuels interdisent de tels ensembles.

Entrance to Sokol Manor. Sponsored by the Polish Gymnastic Association - Sokol, the building can easily be converted to an entire senior's housing/community centre project if school enrollment drops.

Entrée de « Sokol Manor ». Parrainé par la « Polish Gymnastic Association - Sokol », l'immeuble peut facilement être transformé en un projet exclusivement consacré à un centre communautaire et d'habitation pour personnes âgées si le nombre des inscriptions à l'école devient insuffisant.

Award Winner 3

Gagnant d'un prix

Polish Gymnastic Association - Sokol, Joseph Slomiany

In Brandon, Manitoba, the Polish Gymnastic Association - Sokol, a private non-profit association, was concerned about keeping 80 long-time residents in their home community as they grew older. During the same period, however, the school division was making plans to demolish the old neighbourhood school and bus the students to a new one in a nearby subdivision. It so happened the school property was the only site large enough to accommodate a seniors' housing project. To further complicate the situation, the children's parents wanted to maintain a school in the neighbourhood. Inspired and undaunted, the Association worked with the school division, the parents, and the municipality to package a deal that resulted in two compatible uses for one building.

The result was - at a total cost of about $1.6 million - Sokol Manor and David Livingstone School.

When provincial and federal government departments were approached for funding, the project was enthusiastically received. Financing for the residential portion of the three-classroom, 32-unit apartment building was provided by Manitoba Housing. The Manitoba Public School Finance Board funded the school facilities, while CMHC provided rent subsidies for the housing units. In addition, the Polish Gymnastic Association - Sokol contributed $100,000 for enrichment purposes: furniture in the lobbies, air conditioners, vertical drapes, and office furniture.

The first new construction in North America to integrate a purpose-built school with seniors' housing, this unusual project proved to be a winner in more ways than one. The loss of a school was prevented, the seniors were able to stay in the community, and seniors and students alike have benefited from a rewarding partnership.

A glass-walled lounge between the apartments and the school (which provides instruction for kindergarten through to grade two students) allows the seniors to control their involvement with the children. They can interact with the children if and when they desire to do so. The children benefit by having a ready audience for their reading efforts.

À Brandon, (Manitoba,) la *Polish Gymnastic Association - Sokol*, une association privée sans but lucratif, se préoccupait de conserver 80 anciens résidents dans leur localité d'origine à mesure qu'ils avançaient en âge. Toutefois, pendant cette même période, la division scolaire prévoyait de démolir l'ancienne école du voisinage et d'acheminer les étudiants par autobus à un nouvel établissement situé dans une subdivision voisine. Or, l'emplacement de l'école était le seul à être assez grand pour accueillir un projet de logements pour personnes âgées. La situation était d'autant plus compliquée que les parents des enfants désiraient conserver une école dans le voisinage. Inspirée et nullement intimidée, l'Association a travaillé avec la division scolaire, les parents et la municipalité pour établir un projet global prévoyant deux utilisations compatibles pour le même immeuble.

Le résultat a été un établissement mixte d'environ 1,6 million de dollars qui accueille à la fois le *Sokol Manor* et l'école *David Livingstone*.

Lorsque les ministères provinciaux et fédéraux ont été approchés en vue de subventions, le projet a reçu un accueil enthousiaste. Le financement de la partie résidentielle de cet immeuble (qui compte 3 classes et 32 appartements,) a été fourni par Logement Manitoba. La Commission des finances des écoles publiques du Manitoba a financé les installations scolaires, pendant que la SCHL subventionnait le loyer des logements. En outre, la *Polish Gymnastic Association - Sokol* a consacré 100 000 $ à des accessoires d'enrichissement : meubles dans les halls, climatiseurs, rideaux et mobilier de bureau.

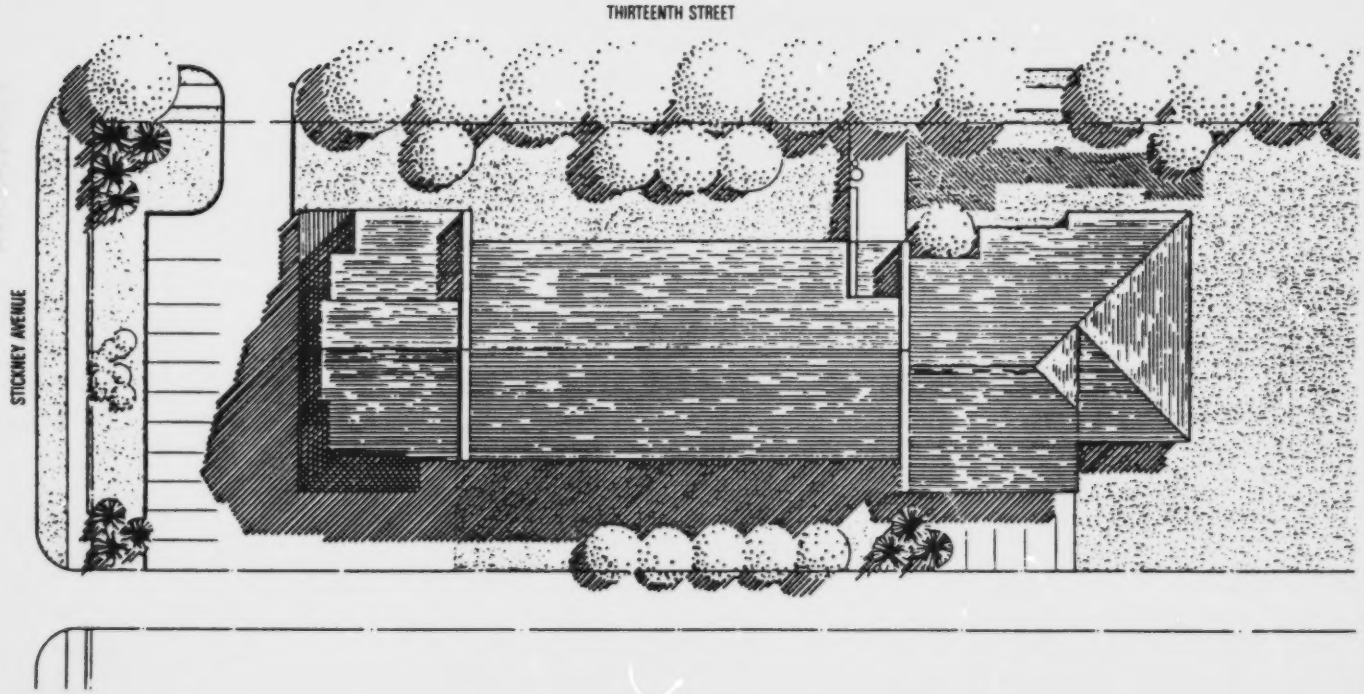
Cet ensemble inhabituel, qui est la première nouvelle construction en Amérique du Nord où l'on ait délibérément intégré une école et des logements pour personnes âgées, s'est révélé une réussite à plusieurs égards. On a empêché la perte d'une école, les personnes âgées ont pu demeurer dans la localité ; en outre, écoliers et personnes âgées ont mutuellement bénéficié d'une association gratifiante.

Un salon aux murs de verre entre les appartements et l'école (qui accueille des enfants à

In keeping with its original concern about housing for the community's aged population, the Polish Gymnastic Association - Sokol was adamant that the three-floor project be easily converted to a single-purpose seniors' housing project should school enrollment drop. If the time comes when there are no longer enough students to fill the classrooms, the school will become a seniors' community centre.

partir de la maternelle jusqu'à la deuxième année) permet aux personnes âgées de contrôler leurs contacts avec les enfants. Elles peuvent se mêler à ces derniers si et quand elles le désirent. L'avantage pour les enfants est qu'ils ont un public tout trouvé pour leur apprentissage de la lecture.

Conformément à sa préoccupation initiale, à savoir loger la population âgée de la localité, la *Polish Gymnastic Association - Sokol* a fermement insisté pour que l'immeuble de trois étages puisse être facilement transformé en un projet uniquement résidentiel si le nombre d'inscriptions scolaires devenait insuffisant; l'école deviendrait alors un centre communautaire pour personnes âgées.

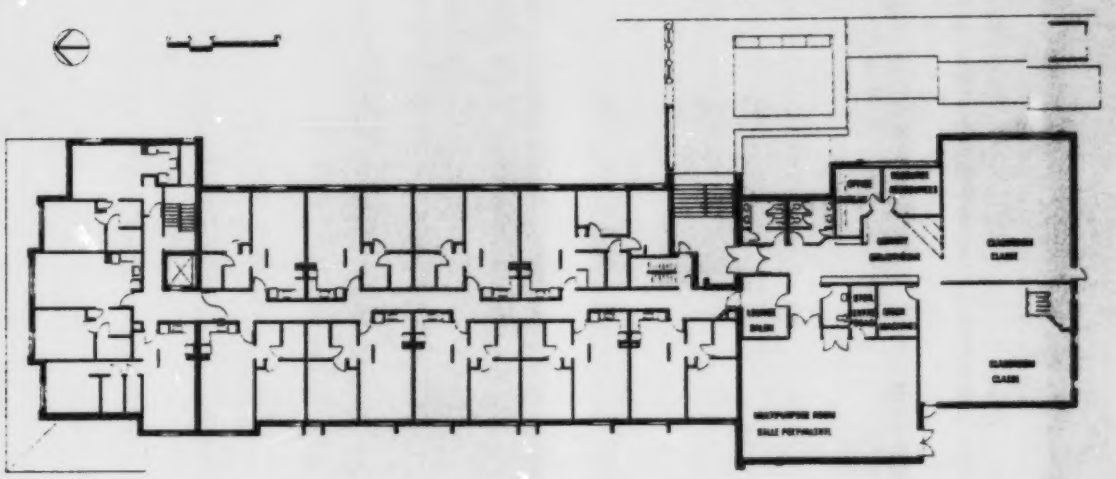


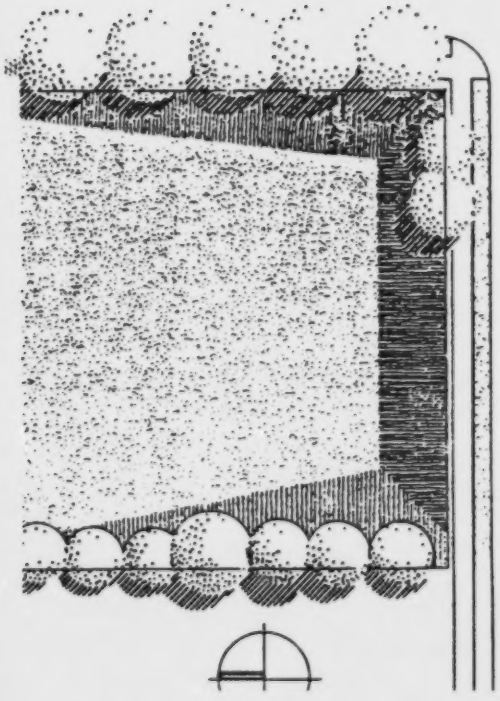
Site plan of Sokol Manor and David Livingstone School in Brandon, Manitoba, a dual-use project that saved a neighbourhood school and allowed seniors to remain in their community.

Vue d'ensemble de - Sokol Manor - et de l'école - David Livingstone - à Brandon (Manitoba,) projet mixte ayant permis de conserver une école locale et de faire en sorte que des personnes âgées demeurent dans leur localité.

Floor plan of Sokol Manor and David Livingstone School, the first new construction in North America to integrate a purpose-built school with seniors' housing.

Plan d'étage de « Sokol Manor » et de l'école « David Livingstone », la première nouvelle construction en Amérique du Nord à intégrer expressément une école à des logements pour personnes âgées.



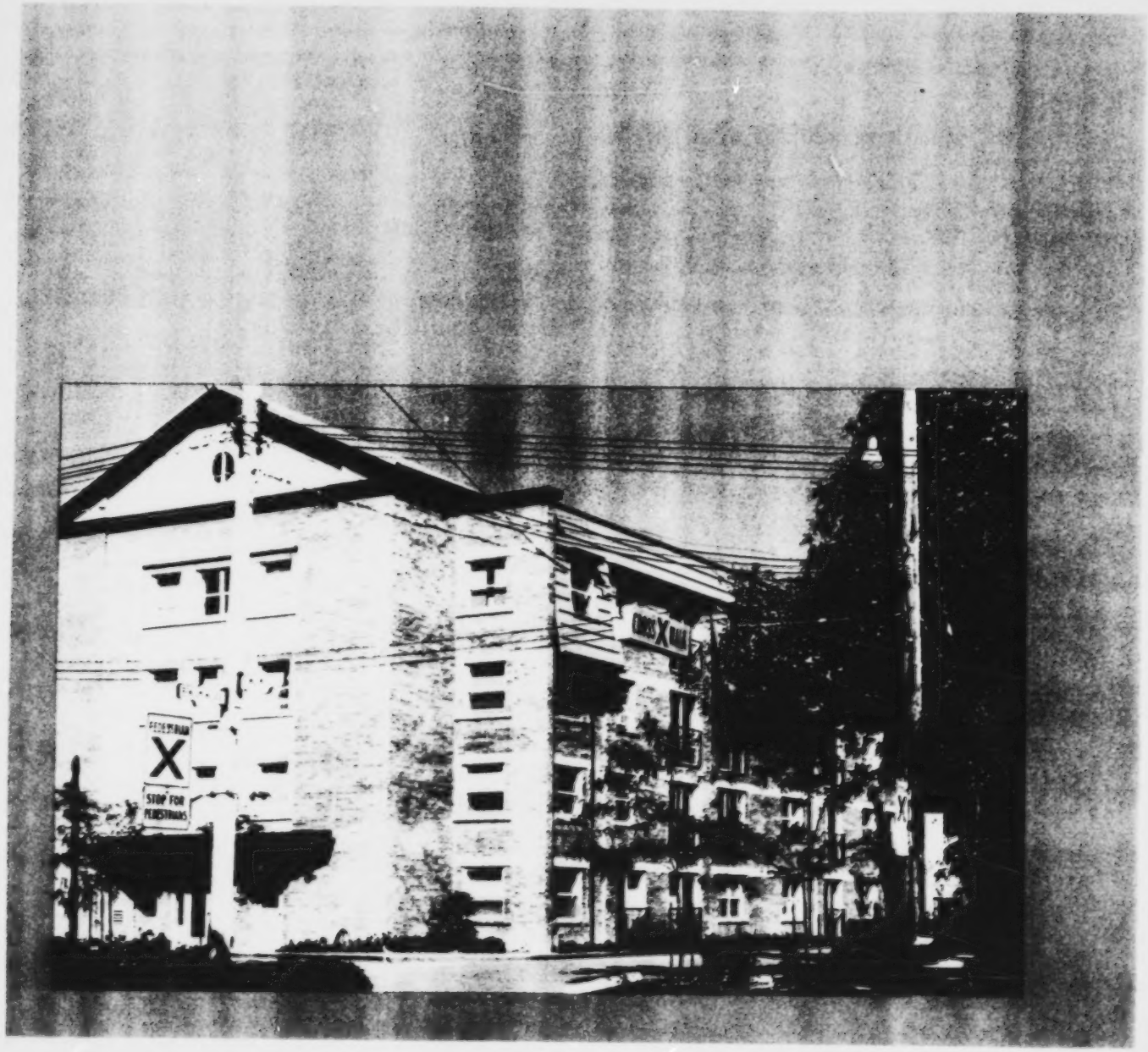


Entrance to David Livingstone School. Students benefit from the arrangement by having a captive audience for their reading efforts.

Entrée de l'école - David Livingstone. - Les élèves profitent de la situation en ayant sur place un public pour leurs cours de lecture.

One of three classrooms in David Livingstone School. A glass-walled lounge between the apartments and the school allows seniors to control their interaction with the children.

Une des trois classes de l'école - David Livingstone. - Un salon aux murs de verre placé entre les appartements et l'école permet aux personnes âgées de contrôler leur interaction avec les enfants.



In planning and developing 61 Main Street, an affordable 24-unit seniors' condominium in the Upper Beaches neighbourhood of Toronto, developer Intraurban Projects relied heavily on the interaction and participation of community members and potential residents.

En planifiant et en élaborant le 61, rue Main, immeuble de 24 logements en copropriété, à prix abordables, destinés aux personnes âgées et situés dans la banlieue - Upper Beaches - de Toronto, le promoteur immobilier - Intraurban Projects - a beaucoup misé sur la collaboration et la participation des membres de la collectivité ainsi que des résidents potentiels.

Honourable Mention

Mention honorable

3

Intraurban Projects/Tom Schwartz

The Upper Beaches neighbourhood of Toronto is heavily populated by seniors, most of whom own single-family homes. Few other housing alternatives existed before Intraurban Projects built a seniors' condominium at 61 Main Street.

Such a project in an older neighbourhood might have received negative reaction if the private-sector developer had not made a point of consulting with the residents and their municipal representative at all stages of development. Indeed, community interaction and participation in the planning, development, and ongoing management of 61 Main Street proved to be the vital key to getting this 24-unit project off the ground. Without receiving government funding and with the support of the community, the developers were able to offer one- and two-bedroom condominium apartments at affordable prices on a 16,000 square foot site that had previously been zoned for industrial use.

The initial consultations with those living in the area proved invaluable to the developer. Assisted by the community group, Senior Link, and by the local alderman, Intraurban Projects managed to convince the municipality that a parking spot for every resident was unnecessary. Parking spots were subsequently reduced to a ratio of one in three. The alderman also helped expedite the processing of the rezoning application at city hall. Concessions such as this made at the rezoning stage were instrumental in keeping the development costs down.

In developing the project, Intraurban Projects ascertained the needs of the potential residents: night security, help with transportation, a housekeeper, and meal arrangements during times of illness. To accommodate the seniors, a Senior Link staff member, for emergency situations and to organize social activites, was engaged to live in the building.

La banlieue *Upper Beaches* de Toronto compte une forte population de personnes âgées, dont la plupart possèdent des maisons individuelles isolées. Peu d'autres possibilités de logements existaient avant qu'*Intraurban Projects* ne construise des logements en copropriété, au 61, rue Main.

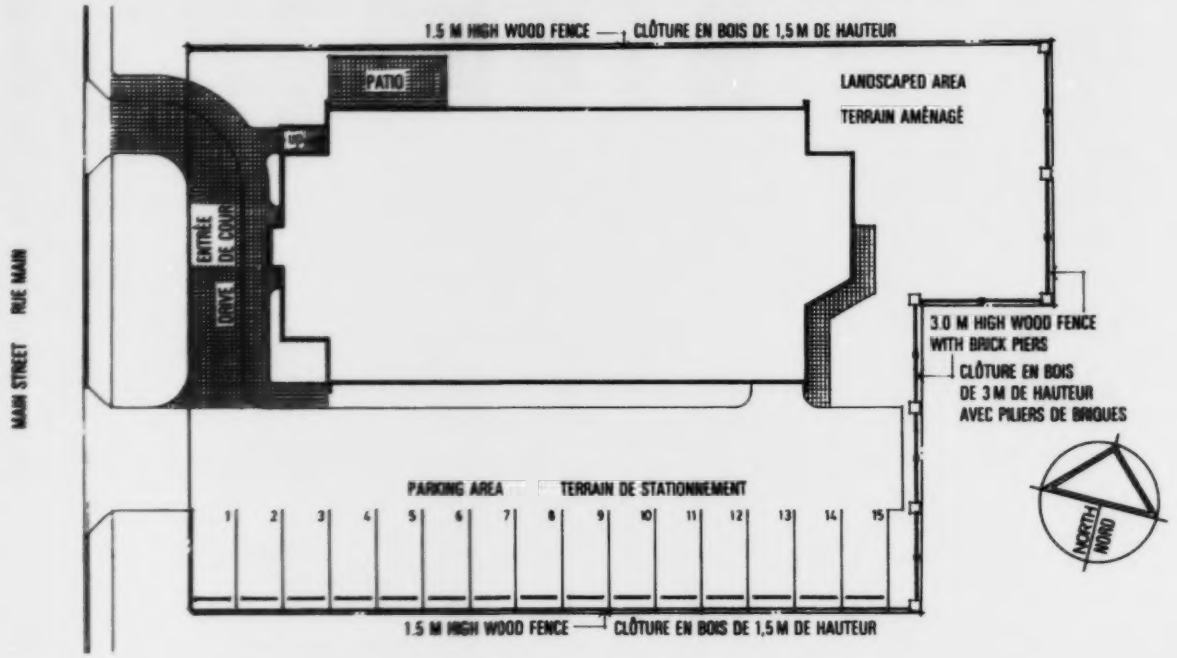
Un tel ensemble, prévu dans un vieux quartier, aurait pu susciter une réaction négative si le promoteur immobilier du secteur privé n'avait insisté pour consulter les résidents et leur représentant municipal à toutes les étapes de l'élaboration. En fait, l'interaction et la participation de la collectivité à la planification, à l'élaboration et à la gestion permanente du 61, rue Main se sont révélées l'instrument indispensable au lancement de cet ensemble de 24 appartements. Sans recevoir de financement gouvernemental et avec l'appui de la localité, le promoteur immobilier a pu offrir des logements en copropriété d'une et de deux chambres à coucher à des prix abordables, sur un emplacement de 16 000 pieds carrés anciennement zoné à des fins industrielles.

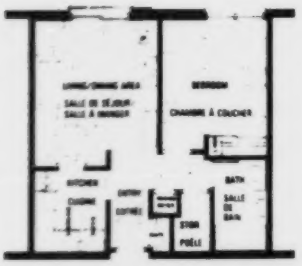
Les consultations initiales avec les habitants du secteur se sont révélées inestimables pour le promoteur immobilier. Aidée par le groupe communautaire *Senior Link* et par l'échevin local, *Intraurban Projects* a réussi à convaincre la municipalité qu'il était inutile de prévoir un emplacement de stationnement pour chaque résident. Ces emplacements ont, par la suite, été réduits à une proportion d'un pour trois résidents. L'échevin a aussi contribué à accélérer l'examen de la demande de changement de zonage présentée à l'hôtel de ville. De telles concessions effectuées au moment du changement de zonage ont contribué à empêcher la hausse des coûts d'aménagement.

En élaborant l'ensemble, *Intraurban Projects* a fait en sorte de bien répondre aux besoins des résidents potentiels : sécurité la nuit, aide pour le transport, présence d'une ménagère, et dispositions spéciales pour les repas en cas de maladie. Pour plus de commodité, un membre du personnel de *Senior Link* a été engagé pour habiter l'immeuble afin de s'occuper des situations d'urgence et d'organiser des activités sociales.

Site plan for 61 Main Street. Because a parking spot for every tenant was not necessary, the municipality agreed to reduce required parking spaces to a one-to-three ratio. Previously zoned for industrial use, the 16,000-square-foot site was expeditiously rezoned at city hall.

Plan d'emplacement pour le 61, rue Main. Étant donné qu'il n'était pas nécessaire de prévoir un emplacement de stationnement pour chaque locataire, la municipalité a accepté de réduire le stationnement à une proportion d'un emplacement pour trois locataires. Auparavant zoné pour des fins industrielles, l'emplacement de 16 000 pieds carrés a fait l'objet d'une modification rapide de zonage à l'hôtel de ville.



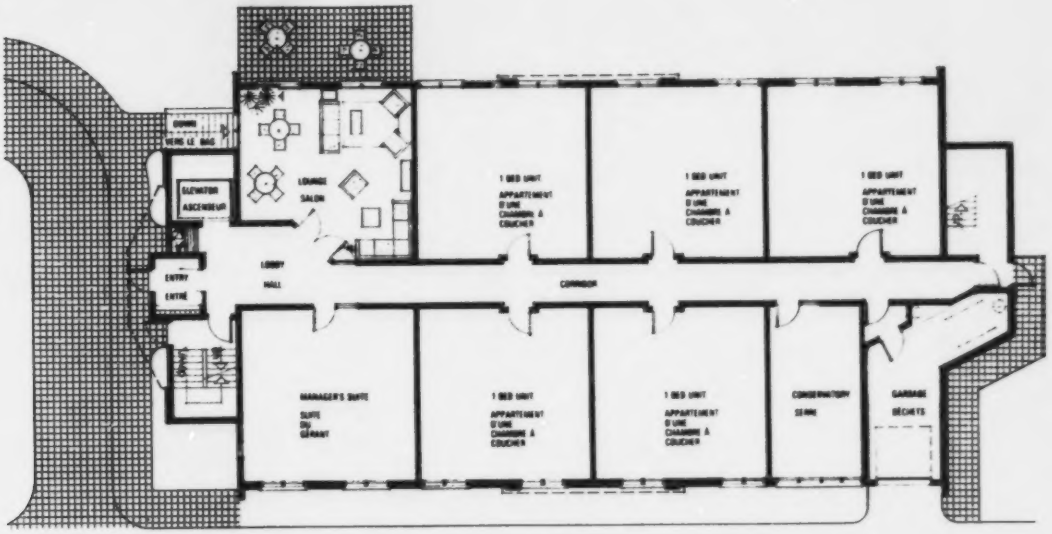


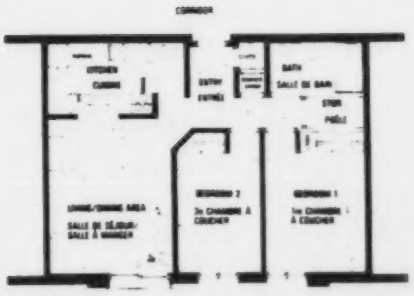
A typical one-bedroom unit in 61 Main Street.

Appartement typique d'une chambre à coucher au 61, rue Main.

Ground floor plan for 61 Main Street. A live-in staff person responds to emergency situations and organizes social activities.

Plan du rez-de-chaussée pour le 61, rue Main. Un personnel habitant sur place répond aux situations d'urgence et organise des activités sociales.





A typical two-bedroom unit in 61 Main Street.

Appartement typique de deux chambres à coucher au 61, rue Main.

4

Implementation / Realization
Mise en œuvre et réalisation

Participants in CMHC's national conference on housing for the elderly pointed out that developers and builders must realistically appraise the purchasing power and future needs of seniors while at the same time assessing the future adaptability of their living arrangements. The speakers urged developers of seniors' housing to look at integrating financial, technological, planning, and design elements into a comprehensive development package that responds to the needs of seniors and increases their satisfaction with their environment.

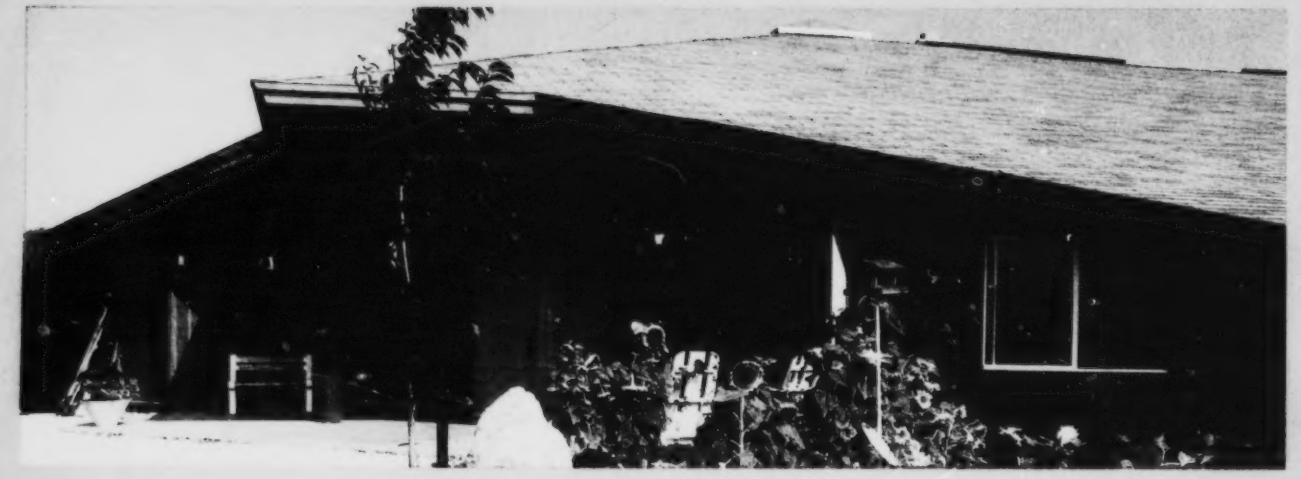
The award winner and honourable mentions in the implementation/realization category of CMHC's awards competition managed to do just that. The end result was the creation of superb housing projects.

Despite various financial obstacles, the developers of Hesperus Fellowship Community, located in Vaughan, north of Toronto, forged ahead. For creating such a remarkable, well-planned project, the judges named it the winner. The honourable mention entries were equally impressive. The Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal sensitively restored an historic complex that incorporates, among other things, an affordable seniors' residence. St. Anthony's senior citizen's housing project in Calgary, called Anthonian Court, and Tom Larsen's cottage community in Courtenay, British Columbia, 'fit' their neighbourhoods beautifully. The residents of an institutional facility in Victoria, built by International Care Corporation, are assured of a supportive environment that encourages social interaction.

Les participants à la Conférence nationale de la SCHL sur les choix de logements pour Canadiens âgés ont signalé que les promoteurs immobiliers et les constructeurs doivent évaluer avec réalisme le pouvoir d'achat et les besoins futurs des personnes âgées tout en appréciant l'adaptabilité future de leurs modes de logement. Les conférenciers ont pressé les promoteurs immobiliers chargés de logements pour personnes âgées d'envisager la possibilité d'intégrer les éléments financiers, technologiques, de planification et de conception en un ensemble détaillé d'aménagement qui répondrait aux besoins des personnes âgées et accroîtrait leur satisfaction à l'égard de leur milieu.

C'est justement ce qu'ont fait les personnes et organismes qui ont obtenu un prix ou une mention honorable dans la catégorie de la mise en œuvre et de la réalisation, dans le cadre du concours de prix d'excellence organisé par la SCHL. Le résultat final a été la création de superbes ensemble d'habitation.

Malgré divers obstacles financiers, les promoteurs immobiliers de l'*Hesperus Fellowship Community*, située à Vaughan au nord de Toronto, sont allés de l'avant. Les juges leur ont décerné un prix pour cet ensemble remarquable et bien planifié. Les projets ayant obtenu une mention honorable étaient tout aussi impressionnants. La Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal a fait preuve de sensibilité en restaurant un complexe historique comprenant, entre autres, des logements à prix abordable pour personnes âgées. Les habitations de l'âge d'or de St. Anthony à Calgary, appelé *Anthonian Court*, ainsi que l'ensemble de cottages de Tom Larsen à Courtenay (Colombie-Britannique) s'intègrent admirablement dans leurs voisinages respectifs. À Victoria, les résidents d'un établissement construit par *International Care Corporation* sont assurés d'un milieu encourageant qui favorise l'interaction sociale.



Main entrance. A non-profit, non-institutional, intergenerational residence, Hesperus Fellowship Community prides itself on being a 'real' community, which offers a high level of support to those residents requiring special care.

Entrée principale. Résidence non institutionnelle, sans but lucratif, où se côtoient plusieurs générations, l'- Hesperus Fellowship Community - s'enorgueillit d'être une - véritable - communauté qui offre un important soutien aux résidents exigeant des soins spéciaux.

4

Award Winner

Gagnant d'un prix

Hesperus Fellowship Community/ Susan Samila

Motivated by the desire to keep aging persons in the community of Vaughan, Ontario, despite their increasing frailties, a group of volunteers decided to build a non-institutional housing project where a high level of support would be provided at all times to those individuals requiring assistance. Although, due to a technicality, the project did not receive federal and provincial government subsidies, the group organized a community-based fundraising drive to get the project off the ground.

A non-profit, intergenerational residence, Hesperus Fellowship Community is nicely located on a large site near a school. On a life-leasing arrangement, residents pay only one-third of the total price of a unit, plus a monthly fee to cover operating costs. Those individuals requiring special care pay an additional care fee. If a resident leaves after one year of occupancy, 90 per cent of the lease payment is refunded. With each progressive year, the refundable portion of the lease payment decreases, until the tenth year, at which point the resident is no longer eligible for a refund.

In addition to being financially accessible to seniors with a range of income levels, Hesperus Fellowship Community prides itself on being a 'real' community. Intergenerational contact comes from two different sources: live-in staff and their families; and the nearby schoolchildren and teachers. Residents are encouraged to maintain roles they have had and come to cherish. For example, for the senior who plays the organ at church but can no longer drive, staff are available to provide transportation. An adult education centre on the lower level offers art classes to the seniors. A therapy room is located on the site.

The building's design and management style reflect the sponsoring organization's belief that independence should be encouraged. While the building itself is a compact-looking structure nestled snugly into a small hill, the residents live in 19 spacious, well-planned, self-contained units that have direct access to the outside. In terms of managing the affairs of Hesperus Fellowship Community, the seniors are actively involved in the decision-making process.

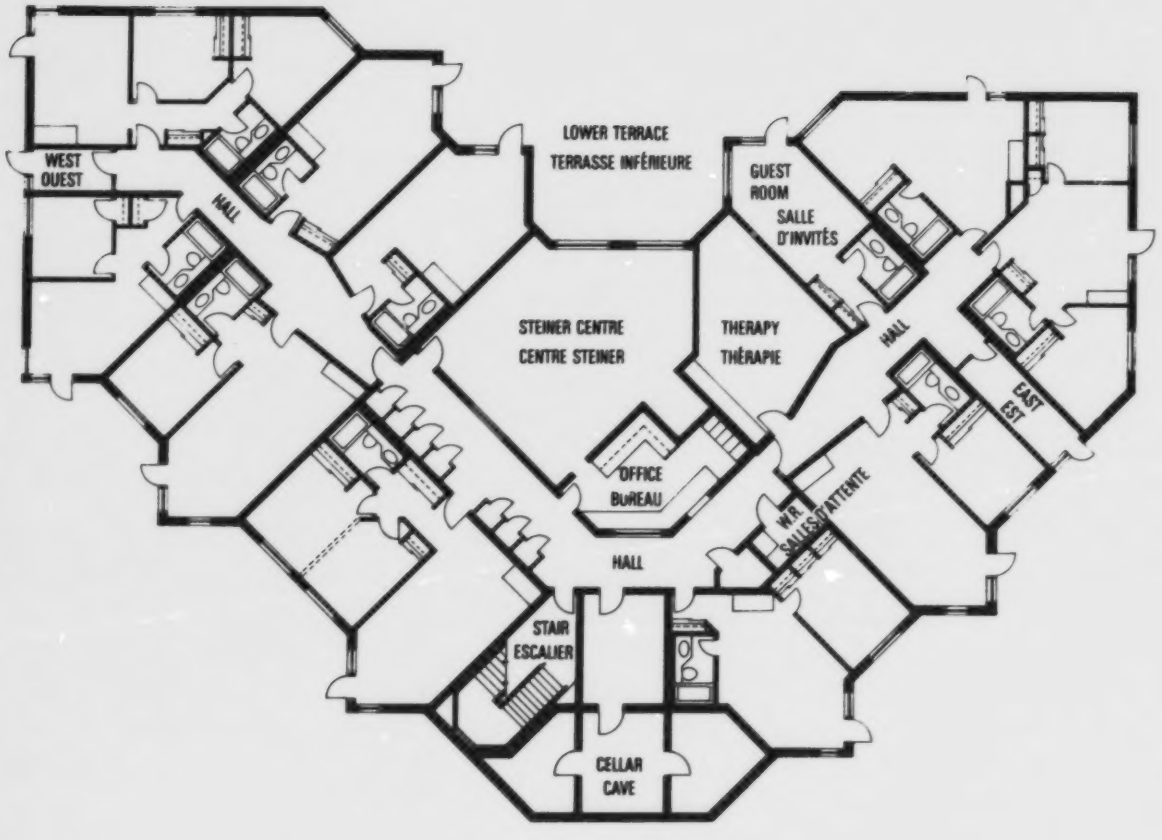
Motivées par le désir de conserver les personnes âgées dans la localité de Vaughan (Ontario), malgré la fragilité croissante de celles-ci, un groupe de bénévoles ont décidé de construire un ensemble d'habitation non institutionnel où l'on apporterait en permanence des soins détaillés aux personnes ayant besoin d'aide. Bien qu'à cause d'un aspect technique, l'ensemble n'ait pas bénéficié de subventions fédérales et provinciales, le groupe a organisé, dans la localité, une collecte de fonds pour le lancement.

Résidence sans but lucratif, où se côtoient plusieurs générations, l'*Hesperus Fellowship Community* est agréablement située sur un grand terrain à proximité d'une école. Aux termes d'un bail viager, les résidents ne paient qu'un tiers du prix total d'un appartement, plus des frais mensuels pour les coûts d'exploitation. Les personnes ayant besoin de soins spéciaux versent un montant supplémentaire. Si un résident quitte les lieux après un an d'occupation, 90 p. 100 des paiements de loyer lui sont remboursés. Avec chaque année supplémentaire, la partie remboursable des paiements diminue jusqu'à la dixième année, où le résident n'est plus admissible à un remboursement.

En plus d'être financièrement accessible aux personnes âgées de tous les genres de revenus, l'*Hesperus Fellowship Community* s'enorgueillit d'être une « véritable » communauté. Le contact entre les générations provient de deux sources différentes : d'une part, les employés habitant sur place ainsi que leurs familles, et d'autre part, les élèves de l'école voisine et leurs professeurs. Les résidents sont encouragés à poursuivre les fonctions qu'ils ont toujours exercées et ont appris à aimer. Par exemple, si une personne joue de l'orgue à l'église mais ne peut plus conduire, le personnel lui offre le transport. Un centre d'éducation des adultes situé à l'étage inférieur dispense des cours d'art pour personnes âgées. Une salle thérapeutique est située sur place.

Le style de conception et de gestion de l'immeuble reflète le souci d'encourager l'indépendance, manifesté par l'organisme commanditaire. L'immeuble proprement dit est une structure d'aspect

compact douillettement nichée dans une colline; les résidents habitent 19 appartements autonomes spacieux et bien planifiés, avec accès direct à l'extérieur. Quant à la gestion des affaires de l'*Hesperus Fellowship Community*, les personnes âgées participent activement au processus décisionnaire.



Lower floor plan of Hesperus Fellowship Community.

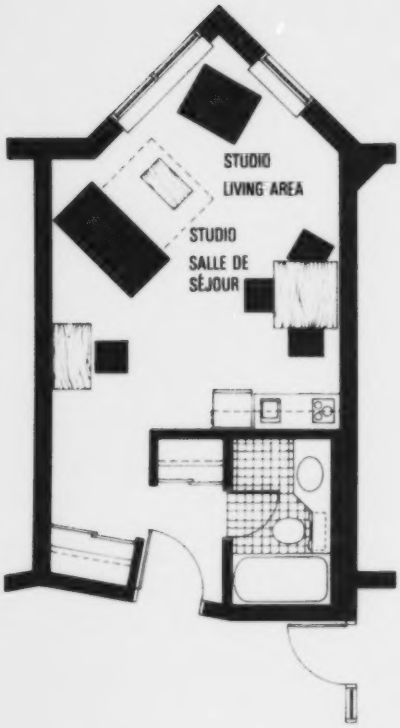
Plan de l'étage inférieur de l'Hesperus Fellowship Community.

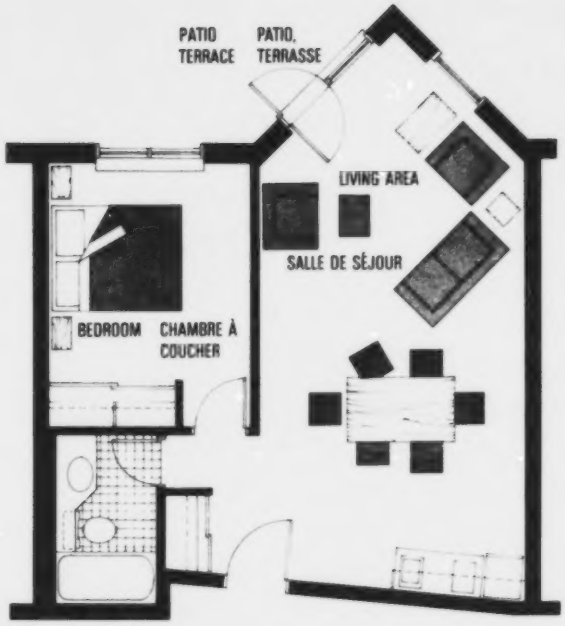
Lower Terrace.

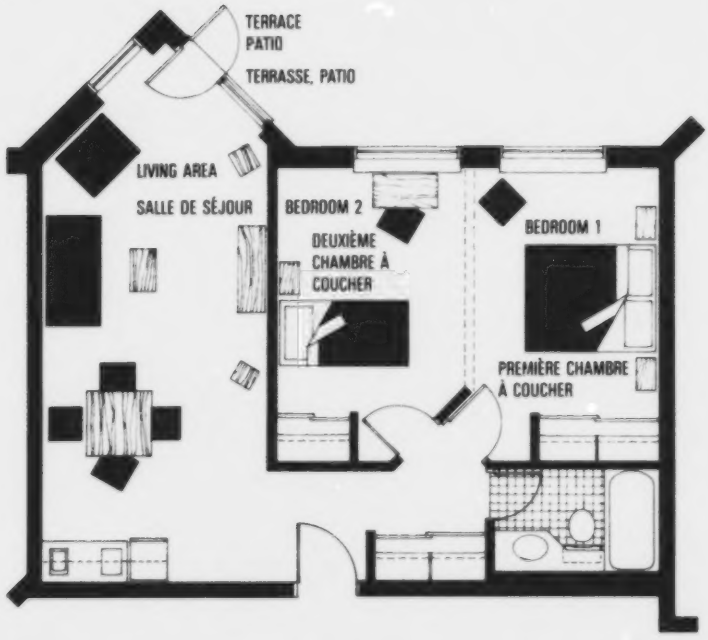
Terrasse inférieure.

Common kitchen area. Residents are encouraged to maintain their independence and are actively involved in the decision-making process of the community.

Cuisine commune. Les résidents sont encouragés à maintenir leur indépendance et participent activement au processus décisionnaire de la collectivité.







Floor plans for typical one- and two-bedroom suites and studio apartment in Hesperus Fellowship Community.

Plans d'étages pour des suites typiques d'une et de deux chambres à coucher et un studio, à l'Hesperus Fellowship Community.

Residents of the Hesperus Fellowship Community in Vaughan, Ontario, live in spacious self-contained units, which have direct access to the outside.

Les résidents de l'· Hesperus Fellowship Community, · à Vaughan (Ontario,) habitent des logements autonomes spacieux ayant un accès direct à l'extérieur.

La Résidence Aurélie-Cadotte, a multi-use renovation of a century-old Montreal convent, contains 37 affordable housing units for seniors, a 27-unit co-op housing residence for families, office space, a day care, and a cultural centre. In preserving the cluster of historic buildings that make up La Résidence, the Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMPA) has demonstrated the value of preservation and the benefits of adaptation.

La Résidence Aurélie-Cadotte, rénovation d'un bâtiment à vocations multiples d'un couvent centenaire de Montréal, compte 37 logements à prix abordables pour les personnes âgées, une coopérative d'habitation de 27 logements pour les familles, de l'espace à bureaux, une garderie et un centre culturel.

Honourable Mention
Mention honorable

4

SIMPA/Clément Demers
(Montreal Real Estate Architectural Heritage Society)

A socially conscious organization, the Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMPA) was confronted not only with restoring an immense historic complex in downtown Montreal but also with finding suitable uses for its cluster of buildings. The original intention, to convert the complex into public housing, was rejected by the surrounding community. As a compromise, SIMPA integrated a variety of social uses, including assisted housing for seniors, into the overall redevelopment.

La Résidence Aurélie-Cadotte, once a century-old convent for nuns, built in 1846-47 and known as Monastère du Bon Pasteur, is today an admirable multi-use renovation with a social housing component. Thirty-seven affordable housing units have been made available for seniors, thanks to government assistance provided through the Section 56.1 non-profit housing program. In addition, there is a 27-unit co-operative housing residence for families.

The complex also contains office space, a day care facility, and a cultural centre, which are linked by an internal court that has been converted into a park and parking lot.

By preserving these buildings in historic Old Montreal, SIMPA has demonstrated not only the value of preservation but also what can be achieved through adaptation. SIMPA also managed to create a distinctive cultural and urban environment for the residents and users of La Résidence Aurèlie-Cadotte - a fitting addition to the area that is already home to various cultural and educational institutions.

Eighty per cent of the financial support for the project, which cost a total of $11.8 million, came from private sources. Financial support was also provided by the City of Montreal, the Quebec Ministry of Cultural Affairs, and Canada Mortgage and Housing Corporation.

Socialement consciente, la Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMPA) a dû affronter un problème consistant non seulement à restaurer un immense complexe historique dans le centre-ville de Montréal, mais aussi à retrouver des utilisations convenables pour cette agglomération d'immeubles. L'intention initiale, c'est-à-dire convertir un complexe en habitations publiques, a été rejetée par les résidents du quartier. À titre de compromis, la SIMPA a intégré diverses utilisations sociales, y compris des logements assistés pour les personnes âgées, dans le cadre du réaménagement global.

La Résidence Aurélie-Cadotte, ancien couvent centenaire construit en 1846-1847 et connu sous le nom de Monastère du Bon Pasteur, est aujourd'hui un admirable immeuble rénové à vocations multiples comprenant des logements sociaux. Trente-sept appartements à prix abordables ont été mis à la disposition des personnes âgées, grâce à l'aide du gouvernement consentie en vertu de l'article 56.1, au titre du Programme de logement sans but lucratif. En outre, il existe une coopérative d'habitation de 27 logements pour les familles.

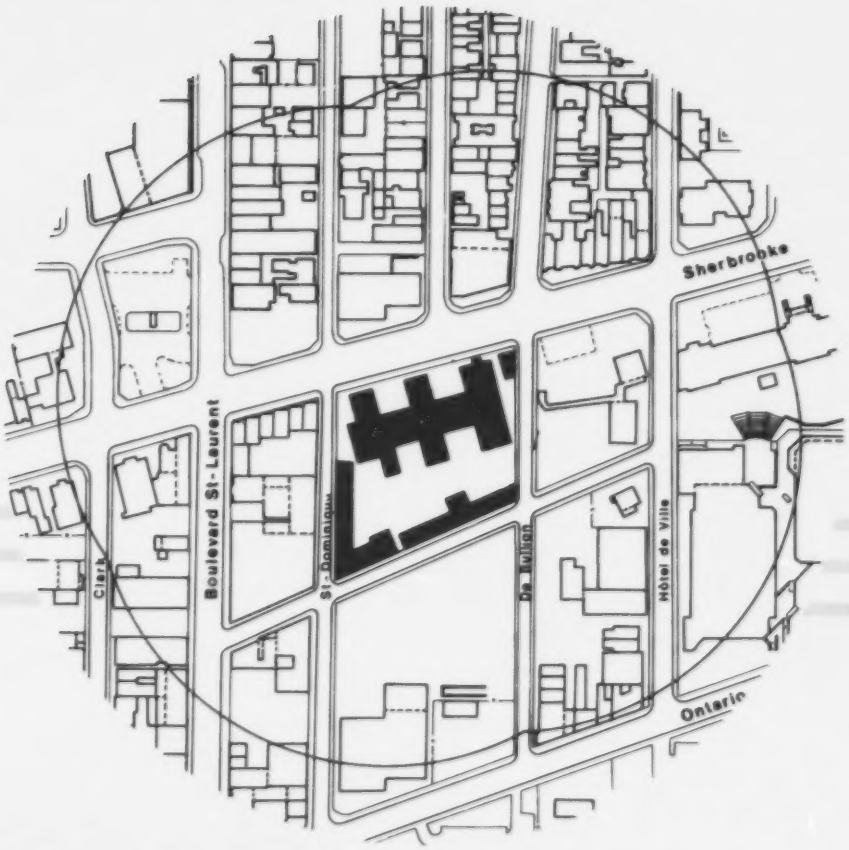
Le complexe renferme aussi un espace de bureaux, une garderie et un centre culturel, qui sont reliés par une cour intérieure transformée en parc et en terrain de stationnement.

En préservant ces bâtiments dans le Vieux Montréal historique, la SIMPA a démontré non seulement la valeur de cette démarche mais aussi ce qu'on peut faire grâce à l'adaptation. Cette société a également réussi à créer un milieu culturel et urbain distinctif pour les résidents et les usagers de la Résidence Aurélie-Cadotte, d'autant plus que ce secteur accueille déjà divers établissements culturels et éducatifs.

Quatre-vingt p. cent du soutien financier pour l'ensemble, qui a coûté au total 11,8 millions de dollars, est issu de sources privées. Ont également contribué au financement la ville de Montréal, le ministère des Affaires culturelles du Québec ainsi que la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

A living room in La Résidence.

Un salon à La Résidence.



Location plan for La Résidence in historic Old Montreal.

Plan de l'emplacement pour La Résidence dans le Vieux Montréal historique.

A spacious living-dining room in La Résidence.

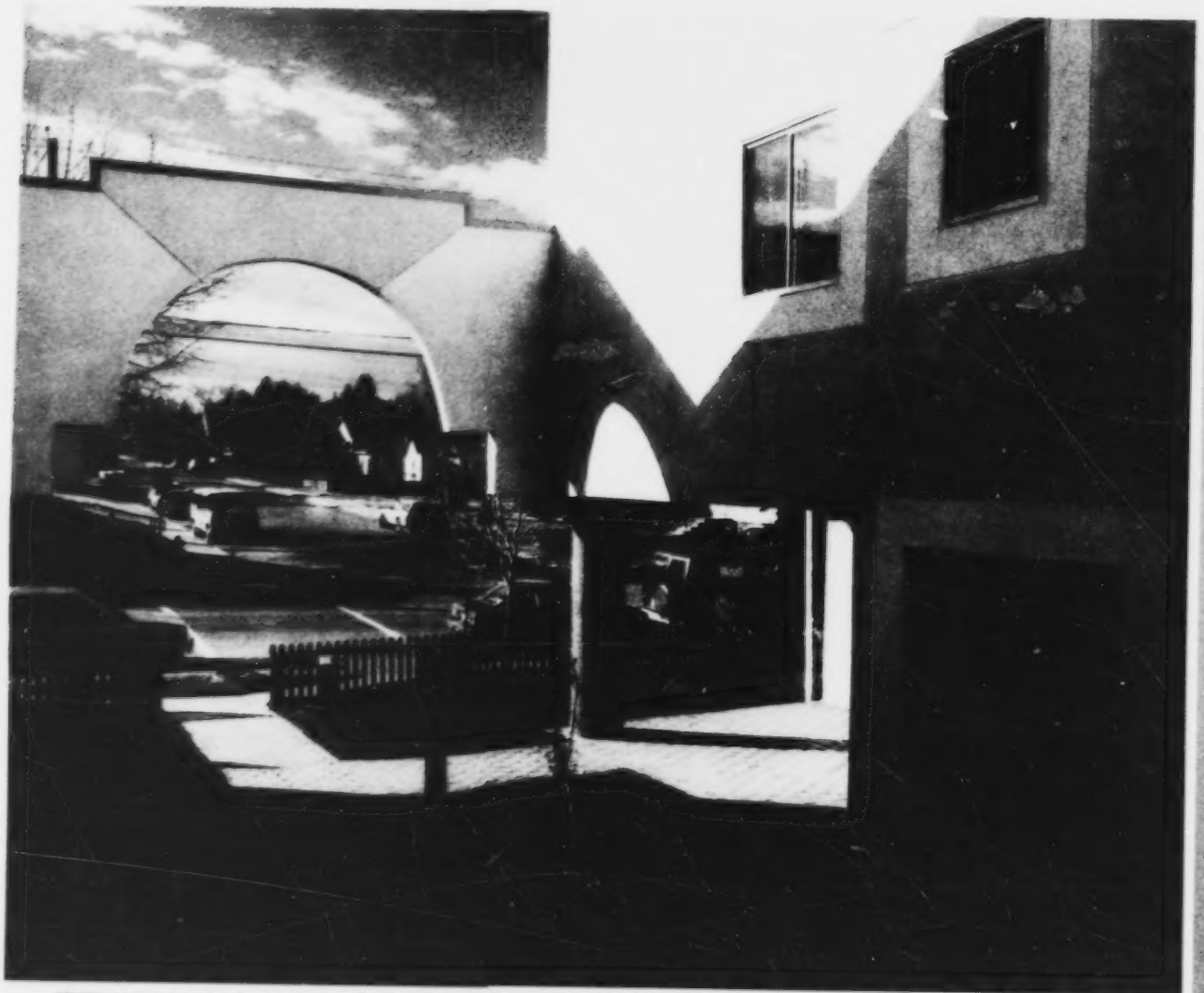
Un salon-salle à manger spacieux à La Résidence.

Typical floor plan for La Résidence.

Plan d'étage typique de La Résidence.

Architecturally appropriate for both the surrounding residential neighbourhood and the prairie landscape, all entrances to Anthonian Court face the streetscape.

- Anthonian Court - a une architecture appropriée tant au quartier résidentiel où elle se trouve qu'au paysage des prairies ; toutes ses entrées donnent sur la rue.



4

Honourable Mention

Mention honorable

Anthonian Court/Dan Jenkins

With its institutional, severe appearance, public housing has been easy to recognize in the past. Although St. Anthony's Roman Catholic Parish in Calgary, Alberta, wanted to build a low-cost seniors' complex near the church, it wanted to steer away from the standard boxed design seen so often in other public housing projects. For the community to be receptive to such a development, the project had to blend in with the surrounding residential neighbourhood.

Anthonian Court's waiting list attests to its acceptability in the community.

Architecturally appropriate both for the neighbourhood and to the prairie landscape, the development consists of stacked townhouses, intended for use by more active seniors, and a three-storey apartment building, all of which are uniquely arranged around a small, landscaped courtyard. All entrances face the streetscape.

The 'homey' feeling is enhanced by the use of stucco as an exterior finish, dormers set in sloped asphalt roofs, and multi-paned windows. Prairie design elements are suggested in the development's shed roof, timber grain elevator form, and boomtown false fronts. Among the architectural features are: the positioning of the highest buildings to block north winds; a courtyard open to the south, creating a sun-trap for sitting and sun-trap areas; and a rose-covered garden trellis separating the courtyard from the parking lot and acting as a gateway to the centre of the project.

Another remarkable feature of this project is the total development cost, which came in 20 per cent under the maximum unit price permitted under federal/provincial social housing programs.

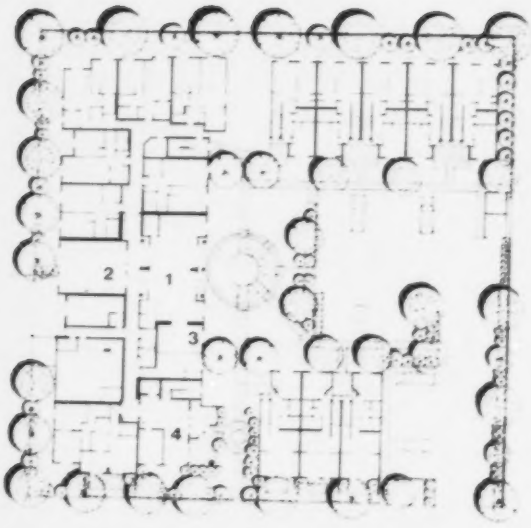
Par le passé, les logements publics étaient faciles à reconnaître à cause de leur aspect institutionnel et sévère. Bien que la paroisse catholique romaine de St. Anthony à Calgary (Alberta) ait voulu construire un complexe à faible coût pour les personnes âgées, à proximité de l'église, elle désirait s'éloigner du modèle classique de type boîte que l'on retrouve si souvent dans les autres projets de ce type. Pour que la localité soit réceptive à un tel aménagement, celui-ci devait s'intégrer au quartier résidentiel environnant.

La liste d'attente d'*Anthonian Court* atteste de son acceptation par la collectivité.

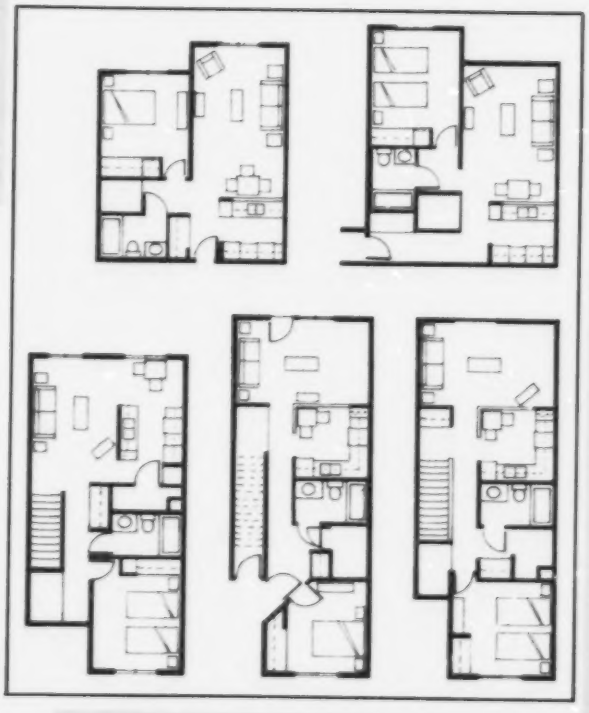
Sur le plan architectural, son aspect convient au voisinage et au paysage des Prairies car il consiste en des logements superposés en bande, destinés aux personnes âgées plus actives, et en un immeuble d'appartements à trois étages, le tout disposé, selon un modèle original, autour d'une petite cour décorée par aménagement paysager. Toutes les entrées font face à la rue.

L'ensemble dégage une impression d'intimité grâce au fini extérieur en stuc, à des lucarnes dotées de toits inclinés en asphalte, et par des fenêtres à carreaux multiples. On retrouve des évocations du paysage des Prairies : le toit qui rappelle celui d'un hangar, un aspect d'élévateur à grains en bois, ainsi que de fausses devantures de type « ville-champignon ». L'architecture présente aussi certaines caractéristiques : la position des immeubles les plus élevés de manière à bloquer les vents du nord ; une cour ouverte au sud, créant un solarium qui permet de s'asseoir et de s'y attarder ; enfin, un treillis couvert de roses qui sépare la cour du terrain de stationnement et sert de porte d'entrée menant au centre du projet.

Une autre caractéristique remarquable est le coût total d'aménagement qui s'élève à 20 p. 100 de moins que le prix unitaire maximum autorisé en vertu de programmes fédéraux-provinciaux de logements sociaux.



site plan



Plans for Anthonian Court.

Plans de l'Anthonian Court.

Built by St. Anthony's Roman Catholic Parish in Calgary, Alberta, Anthonian Court is a non-institutional, low-cost seniors' residence. The homey feel is enhanced by the use of stucco as an exterior finish, dormers set in sloped, asphalt roofs, and multi-paned windows.

Construit par la paroisse catholique romaine de St. Anthony à Calgary (Alberta), « Anthonian Court » est une résidence non institutionnelle, à faible coût, destinée aux personnes âgées. L'impression d'intimité est soulignée par l'usage de stuc pour le fini extérieur, de lucarnes inclinées, de toits en asphalte et de fenêtres à carreaux multiples.

Entrance to Parkwood. The 104-unit facility is conveniently located near shops, bus routes, schools, and a hospital.

Entrée de - Parkwood. - L'installation de 104 logements est commodément située à proximité des magasins, des circuits d'autobus, des écoles et d'un hôpital.

4

Honourable Mention
Mention honorable

International Care Corporation/ David Howard & Allan Waisman

In light of recent studies indicating that seniors want more freedom, International Care Corporation in Vancouver set out to develop a new type of residence, with the appropriate management structure, that would more effectively meet the needs of this group. The company's goal was to create a warm, residential, rather than institutional, environment that would both encourage social interaction and independence as well as provide a high level of security and safety.

The company's Victoria-based Parkwood project accomplishes this goal. Although 'wellness' and social interaction are emphasized, a supportive environment - where seniors receive assistance, if required, with daily tasks and where the security of full-time supervision is provided - is the central concept of Parkwood.

Meals for the 125 residents are considered an important part of the residents' social life and are provided in a comfortable common dining room. To offer residents some measure of independence, the company has installed partial kitchens in all 104 units. Sit-down showers, doors without sills, electrical outlets placed high on the walls, emergency cords in bathrooms and bedrooms, smoke detectors/warning lights, and a 24-hour emergency intercom and call system are some of the extra safety features available at Parkwood.

Apartment suites range from studios to two bedrooms. The project is conveniently located close to shops, a hospital, bus routes, and schools.

À la lumière de récentes études indiquant que les personnes âgées désirent une plus grande liberté, *International Care Corporation* de Vancouver s'est préparée à élaborer un nouveau type de résidence, dotée d'une structure de gestion appropriée et pouvant répondre plus efficacement aux besoins de ce groupe. Le but de l'entreprise était de créer un milieu chaud et résidentiel plutôt qu'une atmosphère d'établissement, afin d'encourager l'interaction sociale et l'indépendance tout en assurant une grande sécurité.

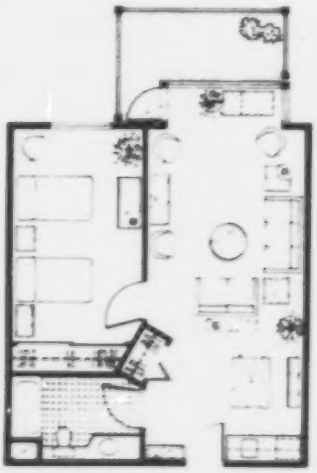
Les habitations *Parkwood* de l'entreprise, basées à Victoria, concrétisent ce but. On y insiste sur le bien-être et sur l'interaction sociale, mais on offre, au besoin, une aide pour les tâches quotidiennes des personnes âgées; en outre, la sécurité est assurée par une supervision constante : voilà le concept central de *Parkwood*.

Les repas des 125 résidents, considérés comme un élément important de leur vie sociale, sont servis dans une salle à manger commune et confortable. Pour offrir aux résidents une certaine indépendance, l'entreprise a installé une cuisine partielle dans chacun des 104 appartements. Des douches où l'on peut s'asseoir, des portes sans seuil, des prises électriques placées haut sur les murs, des cordons d'urgence dans les salles de bain et les chambres à coucher, des détecteurs de fumée et voyants lumineux, ainsi qu'un intercom d'urgence et un système d'appels fonctionnant 24 heures sur 24 sont quelques-unes des mesures supplémentaires de sécurité prises à *Parkwood*.

Les suites d'appartements vont des studios aux deux chambres à coucher. L'ensemble est commodément situé près des magasins, d'un hôpital, des circuits d'autobus et des écoles.

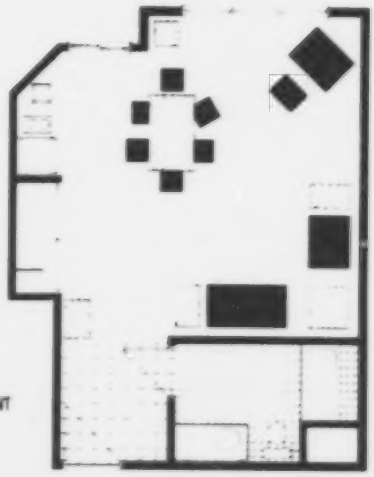
An elegant livingroom in Parkwood, a seniors' residence developed by International Care Corporation and located in Victoria, British Columbia.

Un salon élégant de « Parkwood, » une résidence pour personnes âgées aménagée par « International Care Corporation, » à Victoria (Colombie-Britannique).



ONE-BEDROOM SUITE

SUITE D'UNE CHAMBRE À COUCHER



STUDIO APARTMENT

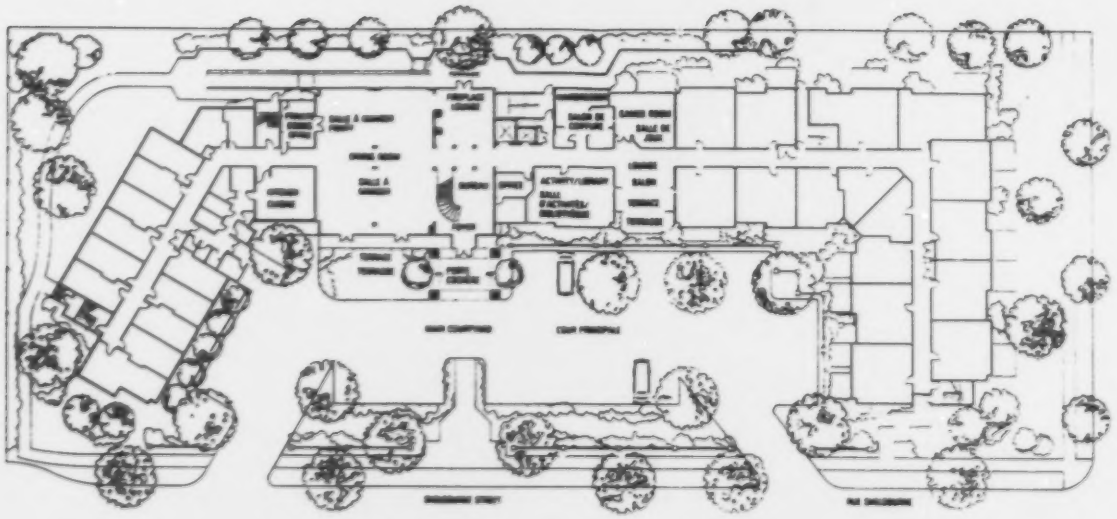
STUDIO

Floor plans for a one-bedroom suite and studio apartment in the Parkwood residence. Two-bedroom suites are also available.

Plans d'étages pour un appartement d'une chambre à coucher et un studio dans la résidence « Parkwood. » Il existe également des suites de deux chambres à coucher.

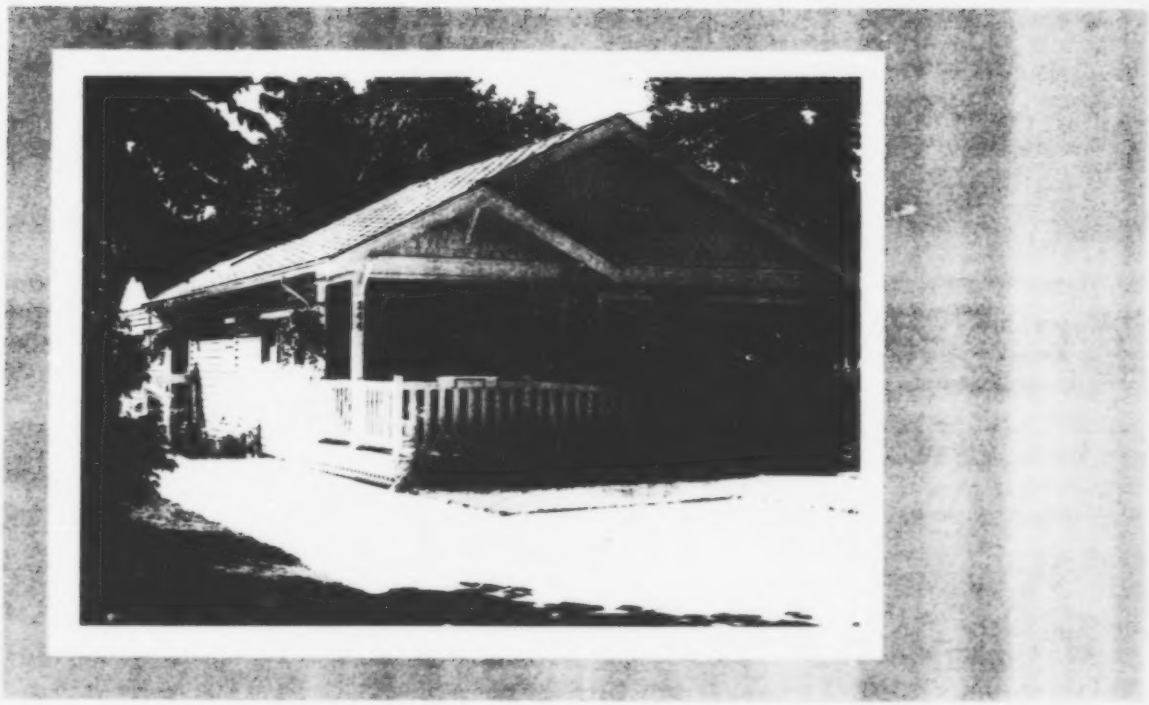
Parkwood's 125 residents can enjoy their daily meals in this comfortable dining room, although partial kitchens are found in each suite.

Les 125 résidents de ·Parkwood· peuvent prendre agréablement leurs repas quotidiens dans cette salle à manger confortable, bien que des cuisines partielles se trouvent dans chaque appartement.



Site plan for the Parkwood project, which offers seniors social interaction and independence as well as a high level of security, support, and safety.

Plan d'emplacement pour les habitations ·Parkwood· qui offre aux personnes âgées une interaction sociale et une indépendance, ainsi qu'un haut niveau de sécurité et de soutien.



Cottages such as this one in Courtenay, British Columbia, offer seniors an affordable alternative to high-rise living.

Des cottages comme celui-ci, situé à Courtenay (Colombie-Britannique,) offrent aux personnes âgées une solution de rechange abordable à la vie dans les immeubles en hauteur.

4

Honourable Mention

Mention honorable

Cottages for Seniors/Tom Larsen

Tom Larsen, a builder in Courtenay, British Columbia, decided to develop modest residences that would represent a real alternative to the high-rise buildings being occupied by many of the seniors living in the area. The residences he had in mind would be geared to the needs of seniors: no stairs, access for wheelchair users, large kitchens, easy maintenance, and close to the downtown core.

Built in the form of cottages, Larsen's residences meet all these criteria - and more. Attractively designed, with white picket fences and nice detailing, the cottages blend inconspicuously into the surrounding neighbourhood. They are not immediately identifiable as seniors' housing.

Financing for the cottage community was provided by the local credit union. The cottages, costing about $41,500, are sold to seniors, who can either live in them or rent them to other seniors. Although the cottages are not age-restricted, Larsen targets his advertising to seniors. The monthly upkeep charge is $95, and garden maintenance amounts to $12 a month.

An affordable option, Larsen's cottages represent a viable, small-town solution to the problem of seniors' housing.

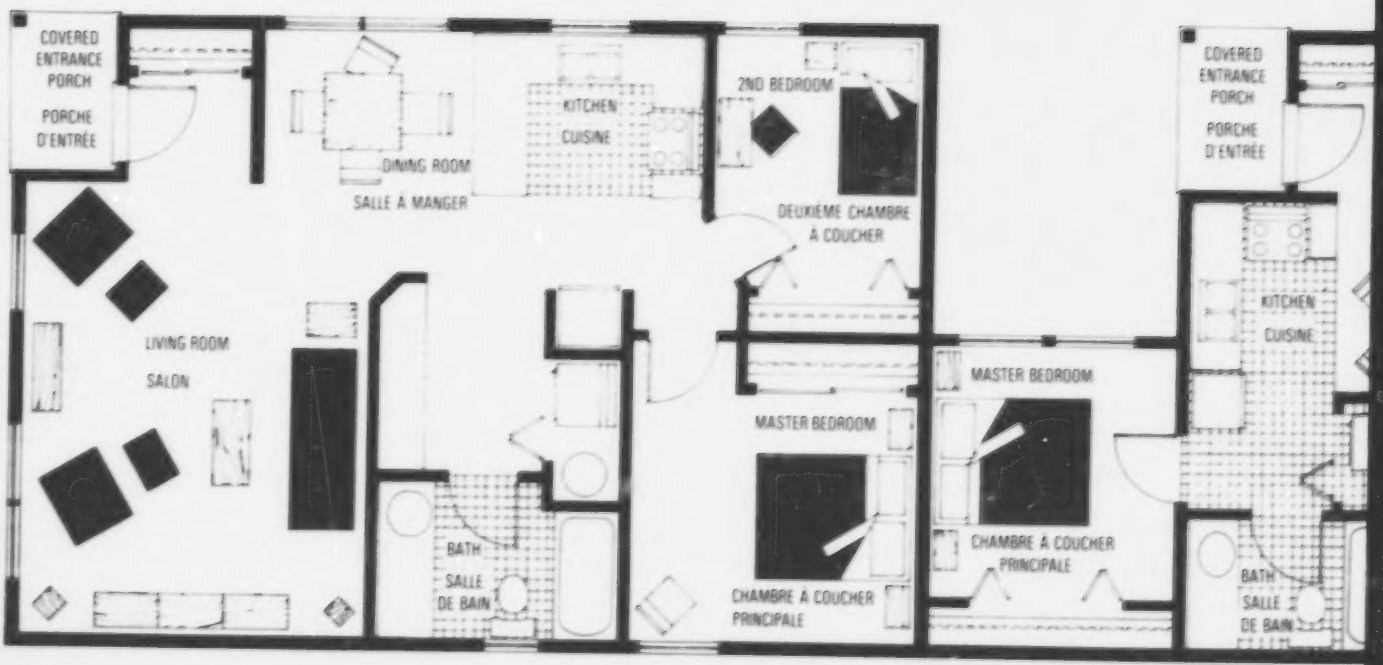
Cottages pour personnes âgées, Tom Larsen

Tom Larsen, constructeur à Courtenay (Colombie-Britannique,) a décidé de construire de modestes résidences qui représenteraient une véritable solution de rechange aux immeubles de grande hauteur occupés par bon nombre de personnes âgées vivant dans le secteur. Les résidences prévues devaient être adaptées aux besoins de ces gens : absence d'escaliers, accès pour les utilisateurs en chaise roulante, grandes cuisines, entretien facile et proximité du centre-ville.

Construites sous forme de cottages, les résidences de Larsen sont conformes à tous ces critères et comportent d'autres avantages. D'aspect attrayant, avec leurs clôtures en piquets blancs et leurs particularités agréables, les cottages s'intègrent discrètement dans le voisinage. Ils ne sont pas immédiatement identifiables à titre de logements pour personnes âgées.

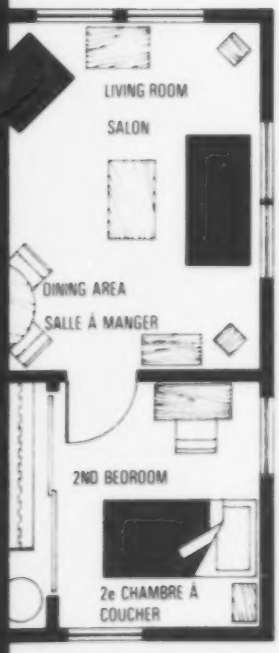
Leur financement a été fourni par la coopérative de crédit locale. Chaque cottage, qui coûte environ 41 500 $, est vendu aux personnes âgées qui peuvent soit y habiter, soit les louer à d'autres personnes âgées. Bien qu'aucune limite d'âge ne soit fixée, Larsen axe sa publicité sur ces gens. Les frais mensuels d'entretien s'élèvent à 95 $ pour la maison proprement dite et à 12 $ pour le jardin.

Ensemble abordable, les cottages de Larsen représentent une solution viable au problème du logement des personnes âgées dans les petites villes.


COVERED ENTRANCE PORCH
PORCHE D'ENTRÉE
DINING ROOM
SALLE A MANGER
KITCHEN
CUISINE
2ND BEDROOM
DEUXIÈME CHAMBRE A COUCHER
LIVING ROOM
SALON
BATH
SALLE DE BAIN
MASTER BEDROOM
CHAMBRE A COUCHER PRINCIPALE
COVERED ENTRANCE PORCH
PORCHE D'ENTRÉE
KITCHEN
CUISINE
MASTER BEDROOM
CHAMBRE A COUCHER PRINCIPALE
BATH
SALLE DE BAIN

B.C. builder Tom Larsen provides seniors with modest homes that blend in nicely with their neighbourhoods. Attractively designed, with white picket fences and nice detailing, these cottages are not immediately identifiable as seniors' housing.

Le constructeur de Colombie-Britannique, Tom Larsen, fournit aux personnes âgées des résidences modestes qui s'intègrent agréablement dans leur voisinage. De conception attrayante, avec leurs clôtures en piquets blancs et leurs particularités intéressantes, ces cottages ne sont pas immédiatement identifiables à titre de logements pour personnes âgées.



Floor plans for two styles of Larsen-built cottages. These residences are designed specifically to suit the need of seniors: they have wheelchair access, large kitchens, and no stairs; they are easily maintained; and they are close to downtown areas.

Plans d'étages pour deux styles de cottages construits par Larsen. Ces résidences sont conçues expressément pour répondre aux besoins des personnes âgées : accès en chaise roulante, grande cuisine et absence d'escaliers ; facilité d'entretien et proximité du centre-ville.

Indian
Campground
Black Creek
Pioneer Village
ETOBICOKE
YORK
427

5

Management / Gestion

Well-managed seniors' housing helps residents lead longer and more cheerful, responsive, and physically active lives, as it addresses all the residents' needs - not just their basic need for shelter. Ideas, methods, or processes that accommodate the needs and preferences of seniors while improving either the efficiency or effectiveness of the operation of housing projects or communities were discussed at length at CMHC's national seniors' housing conference. In discussing the management strategies for private and municipal non-profit, co-operative, and public housing projects, speakers at the conference stressed the principle of accountability - to the residents themselves, to sponsors, to owners, and to staff.

It was agreed that the ultimate goal of good management practices for seniors' housing is to stimulate residents and thus allow them to age comfortably.

By seeing housing as more than a physical object - by seeing it as a social objective - the winning applicants in the awards competition were able to tackle and solve a specific problem. In so doing, they have enhanced their ability to function as housing producers or managers. The Metropolitan Toronto Housing Company responded to the increasing demand for seniors' housing by devising a "one-stop" application system. Elliot Lake Retirement Living had a supply of vacant houses and apartments that are now in demand by the ever-growing seniors' market. The Moncton Kinsmen Club responded to a demand for a high-quality institutional facility by building a complex that looks like anything but an institution.

Des logements bien gérés pour personnes âgées aident les résidents à mener une vie plus longue et plus agréable, plus réceptive et plus physiquement active, car cette gestion répond à tous les besoins des résidents, et pas seulement à la nécessité fondamentale d'un abri. Les idées, méthodes ou processus utilisés pour satisfaire aux besoins et aux préférences des personnes âgées tout en améliorant la rentabilité ou l'efficacité de la gestion des ensembles ou des collectivités d'habitation ont fait l'objet de longues discussions à l'occasion de la Conférence nationale de la SCHL sur les choix des logements pour Canadiens âgés. En traitant des stratégies de gestion applicables aux projets privés et municipaux de logements sans but lucratif, de coopératives d'habitation et de logements publics, les conférenciers ont souligné le principe de la responsabilité à l'égard des résidents eux-mêmes, des commanditaires, des propriétaires et du personnel.

On s'est entendu pour déclarer que le but ultime de bonnes pratiques de gestion dans le domaine des logements pour personnes âgées est de stimuler les résidents et de leurs permettre d'avancer confortablement en âge.

En considérant les logements comme autre chose que des objets physiques, c'est-à-dire en les voyant comme un objectif social, les lauréats du concours ont pu s'attaquer à un problème déterminé et le résoudre. Par le fait même, ils ont amélioré leur capacité de fonctionner à titre de producteurs ou de gestionnaires de logements. La *Metropolitain Toronto Housing Company* a répondu à la demande croissante de logements pour personnes âgées en concevant un système de demande - en une seule étape. - *Elliott Lake Retirement Living* compte une réserve de maisons et d'appartements vacants qui sont actuellement en demande sur le marché toujours croissant des personnes âgées. Le *Moncton Kinsmen Club* a comblé la nécessité d'un établissement de haute qualité en construisant un complexe qui ressemble à tout sauf à un établissement.

SUMMARY/ RÉSUMÉ

HOUSING PROVIDER PROGRAM/ PROGRAMME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS		NO. OF SENIOR/MIX/ NOMBRE DE LOG. PERS. ÂGÉES – COMBINAISON		NO. OF SUBSIDIZED UNITS/ NOMBRE DE LOG. SUBV.	NO. OF MARKET UNITS/ NOMBRE DE LOG. DU MARCHÉ	NO. OF TOTAL UNITS/ NOMBRE TOTAL DE LOG.
CO-OP/COOP.	67	MIX/COMB.	73			
PNP/SBL PROV.	47	SENIOR/PERS. ÂGÉES	45			
MNP/SBL MUN.	2					
PUBLIC/PUBLIC	2					
	118		118	33,830	8,545	46,915

SUMMARY DETAIL ON PROVIDERS IN THE REGISTRY/DÉTAILS RÉSUMÉS SUR LES FOURNISSEURS INSCRITS AU REGISTRE NOVEMBER 15, 1988/LE 15 NOVEMBRE, 1988

	CO-OP/COOP.	15	MIX 12, COMB.	SENIOR 3 PERS. ÂGÉES	304	603	1,449
	PNP/SBL PROV.	30	MIX 7, COMB.	SENIOR 23 PERS. ÂGÉES	1,663	1,983	4,083
	MNP/SBL MUN.	2	MIX 1, COMB.	SENIOR 1 PERS. ÂGÉES	18,492	3,738	22,230
	PUBLIC/PUBLIC	2	MIX 2 COMB.		12,000	12,000	12,000
TOTALS/TOTAUX		49	22	27	32,459	18,324	39,762

This table summarizes, by provider, the type and number of seniors' housing units that were available in the Metropolitan Toronto area as of November 15, 1988.

Voici un tableau, réparti par fournisseurs, qui résume les types et le nombre des logements pour personnes âgées qui étaient disponibles dans le secteur métropolitain de Toronto, le 15 novembre 1988.

The Metropolitan Toronto Housing Company Limited/Don Richmond

Seniors living in the large Metropolitan Toronto area were finding the search for affordable housing increasingly difficult. Short of contacting each of the more than 117 providers of rental accommodation for the elderly, there was no easy way to discover what was available on the market or where to apply. A "one-window" application process was desperately needed.

The Metropolitan Toronto Housing Company Limited has been providing affordable housing for over 30 years. As the largest provider of rental housing for senior citizens in Canada, this non-profit organization felt it could do a better job at the application stage for its client group. This meant assuming the immense task of developing a central registry that meets the needs of seniors, providers, and funders.

The automated system, which was custom designed to be user friendly, matches allocation to demand through a central application-taking and processing location. It was developed by the company in consultation with several federal and provincial government agencies.

For seniors, the Seniors' Central Housing Registry determines eligibility for rent assistance, calculates income, give an approximate rent quote, and produces a completed application form for the applicant. Information on non-profit and co-operative housing projects serving seniors through market rent accommodation is provided to those seniors found to be ineligible for assisted housing.

For providers, point-rated waiting lists of eligible applicants whose applications have been processed are produced. Individual waiting lists are project specific or by geographical area and allow on-line selection by client composition, date of application, and income banding.

For funders, the registry can provide statistical data that give reliable information on age groupings, income and asset levels, and unit size needed. It also can produce a detailed inventory of all the seniors' housing projects in the metropolitan area.

Although the one-window shopping system for seniors offers a unique service in Toronto, it is transferable to other areas where several agencies are responsible for the provision of affordable housing.

Les personnes âgées habitant dans la grande région métropolitaine de Toronto avaient de plus en plus de difficultés à trouver des logements abordables. À part se mettre en rapport avec chacun des plus de 117 fournisseurs de logements locatifs pour personnes âgées, il n'y avait pas de moyen facile de découvrir ce qui était offert sur le marché ou de savoir à qui s'adresser. On avait désespérément besoin d'un processus de demande «en une seule étape».

The Metropolitan Toronto Housing Company Limited fournit des logements à prix abordables depuis plus de 30 ans. À titre de plus gros pourvoyeur de logements locatifs pour personnes âgées au Canada, cet organisme sans but lucratif croyait qu'il pourrait améliorer le processus de recherche pour son groupe de clients. Pour cela, il fallait assumer la tâche immense d'élaborer un registre central répondant aux besoins de personnes âgées, de fournisseurs et de sources de financement.

Le système automatisé, conçu sur demande pour être convivial, fait concorder l'offre et la demande grâce à un service centralisé où l'on prend et l'on traite les demandes. Ce système a été élaboré par l'entreprise en consultation avec plusieurs organismes des gouvernements fédéral et provincial.

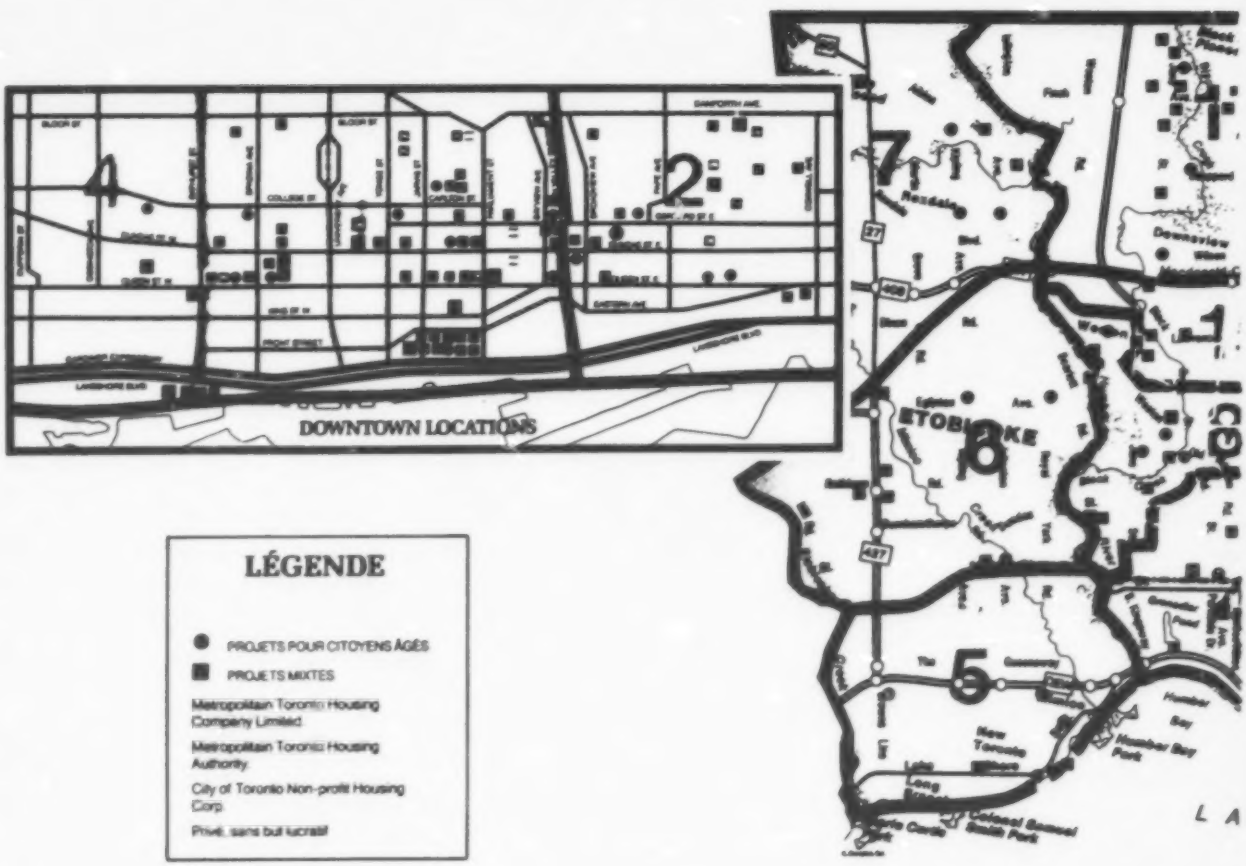
Pour les personnes âgées, le *Seniors Central Housing Registry* détermine l'admissibilité à une aide au loyer, calcule le revenu, établit un loyer approximatif et produit une formule de demande remplie pour le candidat. Les personnes âgées considérées comme inadmissibles aux subventions reçoivent des renseignements sur les logements sans but lucratif et sur les coopératives d'habitation à leur intention.

Pour les fournisseurs, le système établit des listes d'attente cotées en points portant sur les candidats admissibles dont les demandes ont été traitées. Des listes d'attente individuelles sont établies en fonction des projets ou des secteurs géographiques et permettent une sélection directe selon diverses gammes : composition de la clientèle, date de la demande et revenus.

Pour les sources de financement, le registre peut offrir des statistiques donnant des renseignements fiables sur les groupes d'âge, les revenus et les

biens, ainsi que la taille du logement requis. Il peut aussi produire un inventaire détaillé de tous les ensembles d'habitation pour personnes âgées dans la région métropolitaine.

Bien que le système d'achat en une seule étape pour les personnes âgées offre un service unique à Toronto, il peut être transféré à d'autres secteurs où plusieurs agences sont responsables de la fourniture de logements abordables.



An automated housing registry that meets the needs of seniors, providers, and funders was developed by The Metropolitan Toronto Housing Company Limited. This map of Metropolitan Toronto provides seniors with a visual reference of potential housing opportunities in the entire area.

Un registre automatisé des logements à la disposition des personnes âgées, des fournisseurs et des sources de financement, a été élaboré par la - Metropolitan Toronto Housing Company Limited.- Cette carte du secteur métropolitain de Toronto permet aux personnes âgées de situer visuellement l'emplacement des logements éventuels dans tout le secteur.

HOW AND WHERE TO APPLY

Seniors who wish to apply for housing or learn more about specific buildings and locations across Metropolitan Toronto may contact the

SENIORS' CENTRAL HOUSING REGISTRY

The closest subway station is York Mills, on the Yonge Line. Or call the Office at (416) 392-0111

In 1987, in Elliot Lake, three-bedroom detached homes such as this one were renting for $400 per month and selling from between $35,000 and $50,000.

En 1987, à Elliot Lake, des maison individuelles isolées de trois chambres à coucher comme celle-ci se louaient 400 $ par mois et se vendaient entre 35 000 et 50 000 $.

5

Honourable Mention

Mention honorable

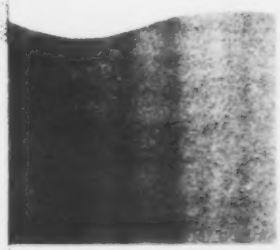
Elliott Lake Retirement Living, Claire Dimock

Elliot Lake was faced with a severe housing problem. Surprisingly, the problem was not a shortage but a surplus. In this northern Ontario town, many houses had been built by the two local mining companies in the early 1980s in anticipation of a mining expansion that did not fully materialize. The 800 vacant housing units, scattered throughout the community, included apartments, townhouses, and single and semi-detached homes.

To fill this vacant stock, as well as inject vitality and bring new income to the town, the mining companies and the municipal council joined forces to form Elliot Lake Retirement Living. Through this non-profit group, a direct-mail marketing campaign was launched to 10,000 selected homes in northern and parts of southern Ontario. The recipients of the brochure - all seniors - were invited to "discover how to enjoy a secure and satisfying retirement" in Elliot Lake. The extensive media coverage that ensued also helped to promote the concept to outsiders.

In addition to offering an alternative to big city life, the town aggressively promoted the affordability of its housing stock. Apartments were renting for as low as $250 a month plus utilities; three-bedroom detached homes were renting for $400 a month plus utilities; and houses were selling from between $35,000 and $50,000.

Since embarking on this campaign in 1987, the organizers have been inundated with enquiries. Nearly half the units were either sold or rented in just over a year.



Elliot Lake faisait face à un grave problème de logement. Il était surprenant de constater qu'il s'agissait non pas d'une pénurie mais d'un excédent. Dans cette petite ville du nord de l'Ontario, de nombreuses maisons avaient été construites par les deux compagnies minières locales au début des années 80, en prévision d'une expansion minière qui ne s'est pas entièrement concrétisée. Les 800 logements vacants, éparpillés dans toute la localité comprenaient des appartements, des maisons en rangée, des maisons jumelées et des maisons individuelles isolées.

Pour combler ces logements vacants, tout en injectant de la vitalité et en attirant de nouveaux revenus pour la ville, les compagnies minières et le conseil municipal ont uni leurs forces pour former *Elliott Lake Retirement Living*. Par l'entremise de ce groupe sans but lucratif, on a déclenché une campagne de commercialisation (sollicitation directe par courrier) auprès de 10 000 résidences choisies dans le nord de l'Ontario et dans certaines parties du sud. Les destinataires de la brochure, tous des personnes âgées, étaient invités à « découvrir comment jouir d'une retraite sûre et satisfaisante » à Elliot Lake. La grande participation ultérieure des médias a contribué à faire connaître le concept à l'extérieur.

En plus d'offrir une solution de rechange à la vie urbaine, la petite ville souligna énergiquement le prix abordable de ses résidences. Celui des appartements était aussi bas que 250 $ par mois, plus les frais des services publics; les maisons individuelles isolées de trois chambres à coucher se louaient 400 $ par mois plus les frais des services publics; les maisons se vendaient de 35 000 à 50 000 $.

Depuis le lancement de cette campagne en 1987, les organisateurs ont été inondés de demandes de renseignements. Près de la moitié des logements ont été vendus ou loués en un peu plus d'un an.

Map showing location of Elliot Lake. Seniors in northern and parts of southern Ontario received a brochure inviting them to "discover how to enjoy a secure and satisfying retirement" in Elliot Lake.

Carte indiquant l'emplacement d'Elliot Lake. Les personnes âgées du nord de l'Ontario et de certaines parties du sud de la province ont reçu une brochure les invitant à « découvrir comment jouir d'une retraite sûre et satisfaisante, » à Elliot Lake.

Elliot Lake Retirement Living launched a direct-mail marketing and media comaign in 1987 to fill 800 vacant housing units. Here, seniors who were attracted to this northern Ontario town enjoy a scenic picnic.

« Elliot Lake Retirement Living » a lancé une campagne de commercialisation au moyen d'une publicité directe par le courrier, ainsi qu'une campagne auprès des médias, en 1987, pour combler 800 logements vacants. Ici, des personnes âgées, attirées par cette petite ville du nord de l'Ontario, jouissent d'un pique-nique dans un lieu pittoresque.

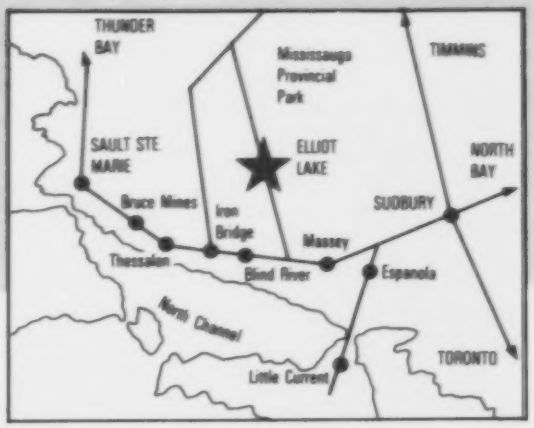


Photo Credits: ***Hesperus Fellowship Community: Courtesy Susan Samila***
Remerciements pour les photographies : ***Hesperus Fellowship Community : gracieuseté de Susan Samila***

The town of Elliot Lake, an affordable alternative for seniors to 'big city' life.

La petite ville d'Elliot Lake, une solution de rechange abordable à la vie urbaine, pour les personnes âgées.

Sensitivity in design and towards residents is the hallmark of the 34-bed special care Moncton Kinsmen House. The New Brunswick facility provides the support and security of institutionalized life while permitting its residents maximum independence.

La sensibilité en matière de conception et à l'égard des résidents est le cachet de la « Moncton Kinsmen House » (Nouveau-Brunswick,) qui compte 34 lits et offre des soins spéciaux ; elle fournit le soutien et la sécurité de la vie en établissement tout en laissant à ses résidents un maximum d'indépendance.

5

Honourable Mention

Mention honorable

Moncton Kinsmen House/Ron Davis

The Moncton Kinsmen Club wanted to build an institutional facility in Moncton, New Brunswick, for seniors who are somewhat independent but cannot live alone because of a mental, psychological, or physical handicap, or problems related to aging. But the service club did not want the residence to look or 'feel' like an institution. A great deal of work went into the planning of Moncton Kinsmen House to make it an exemplary project.

Sensitivity in design and towards the individual residents is the hallmark of Moncton Kinsmen House. This 34-bed special care home, built under the federal government's Section 56.1 non-profit housing program and subsidized by the provincial Department of Social Services, has been nicely integrated into the neighbourhood. The facility is really four self-contained living residences in two buildings. Each building has two independent, but connected, units, which have been individually decorated. All four residences have their own private entrance, four single and two double-bedrooms, and two bathrooms. A home-like atmosphere was achieved through the use of skylights, fireplaces, comfortable furnishings, and cedar cladding on the exterior. A beautifully landscaped yard with a greenhouse divides the two buildings.

In addition to these non-institutional design elements, the service club's management philosophy is forward-thinking. Moncton Kinsmen House provides the support and security of institutionalized life while permitting the residents maximum independence. Residents are encouraged to function at their highest level. Staff work at increasing the seniors' independence, reducing their dependency on medication, and encouraging them to take part in the various programs offered at Moncton Kinsmen House. Ceramics and painting classes, bible and choir sessions, dances, quilting, picnics, special outings, bingo, and intergenerational programs are a few of the activities available to the residents. Soon, the basements will be linked, and a measured walking track will be set up to allow the residents to exercise during inclement weather.

Le *Moncton Kinsmen Club* désirait construire, à Moncton (Nouveau-Brunswick,) un établissement destiné aux personnes âgées ayant une certaine indépendance mais qui ne peuvent vivre seules à cause d'un handicap mental, psychologique ou physique, ou de problèmes liés à la vieillesse. Toutefois, le club philanthropique ne voulait pas donner à l'immeuble l'aspect ni l'ambiance d'un établissement. Il a beaucoup travaillé à planifier pour faire de la *Moncton Kinsmen House* un projet exemplaire.

La sensibilité en matière de conception et à l'égard de chaque résident est le cachet de la *Moncton Kinsmen House*. Ce foyer de soins spéciaux de 34 lits, construit en vertu de l'article 56.1 de la loi, au titre du Programme fédéral de logement sans but lucratif, et subventionné par le ministère provincial des Services sociaux, a été agréablement intégré au milieu ambiant. Cet établissement est en fait un groupe de quatre unités autonomes réparties dans deux immeubles. Chacun de ces derniers compte deux appartements indépendants, mais liés, et individuellement décorés. Chaque unité a son entrée privée, quatre chambres à coucher simples et deux doubles, ainsi que deux salles de bain. Une ambiance intime y règne grâce à des lanterneaux, et à des foyers, à des meubles confortables et à un parement extérieur en cèdre. Une cour agréablement aménagée avec serre sépare les deux immeubles.

En plus de ces éléments de conception peu communs pour un établissement, le club philanthropique a adapté une philosophie de gestion d'avant-garde. La *Moncton Kinsmen House* assure le soutien et la sécurité de la vie en établissement tout en laissant aux résidents une indépendance maximale et en les encourageant à fonctionner à leur plus haut niveau. Le personnel travaille à augmenter l'indépendance des personnes âgées et à réduire leur dépendance à l'égard des médicaments; il les encourage à participer aux divers programmes qu'offre la *Moncton Kinsmen House*. Des cours de céramique et de peinture, des séances de lecture de la bible, des chorales, des danses, la fabrication de courtepointes, des pique-niques, des sorties spéciales, le bingo ainsi que les

programmes où se côtoient plusieurs générations sont quelques-unes des activités offertes aux résidents. Sous peu, les sous-sols seront reliés et une piste de promenades sera aménagée pour permettre aux résidents de prendre de l'exercice lorsque le temps est inclément.

Non-institutional in appearance, Moncton Kinsmen House, which is comprised of four, self-contained living residences in two buildings, is nicely integrated into the existing neighbourhood.

D'aspect inusité pour un établissement, la « Moncton Kinsmen House, » qui compte 4 résidences autonomes réparties dans deux immeubles, s'intègre agréablement dans le voisinage.

6 Entries of Merit / Inscriptions méritoires

Although several entries in each category did not win awards or honourable mentions, they still merit recognition for their demonstrated sensitivity to seniors' needs and for their ingenious solutions to meeting those needs.

Financing and Tenure

Traditional mortgage and rent options often do not fulfill the needs of the elderly population, of whom a sizable proportion have significant equity tied up in their homes and yet have little cash income. Recent developments in the financial sector, as evidenced by the following entries, are creating new opportunities for older homeowners to convert the equity in their homes into retirement income. Older renters are being provided with more affordable options that allow them to stay in familiar surroundings or neighbourhoods.

The Canadian HomeIncome Plan allows retired homeowners to convert the equity in their homes into a secure, tax-free monthly income. Developed by Vancouver-based Canadian Home-Income Corporation, this equity conversion plan is now operating in British Columbia and will soon be available first in Ontario and later in the prairie provinces. Through this plan, seniors aged 60 years and older who own homes that are almost mortgage-free are able to supplement their retirement income while retaining occupancy rights for life. Annuities equal 15 to 50 per cent of the home's appraised market value. Income is paid monthly at a fixed interest rate of 10 per cent and is secured by a 12 per cent mortgage on the house. The mortgage debt accrues and is repaid when the house is sold.

Another option for elderly persons who want to remain in their homes is the homesharing concept. A type of match-up service, where non-related persons share accommodation, homesharing offers companionship, additional income, a greater sense of security, and help in maintaining the home for the elderly homeowner. Although, through zoning regulations, some municipalities restrict the arrangements under which unrelated people can live

Bien que plusieurs inscriptions de chaque catégorie n'aient pas obtenu de prix ni de mention honorable, elles méritent néanmoins que l'on signale leur sensibilité manifeste aux besoins des personnes âgées ainsi que les solutions adoptées dans ce but.

Financement et mode d'occupation

Souvent, les options traditionnelles d'hypothèque et de loyer ne répondent pas aux besoins des personnes âgées, dont bon nombre possèdent un important avoir propre lié à leurs résidences, mais ont peu de revenus en espèces. Les récents progrès réalisés dans le secteur financier, illustrés par les exemples suivants, présentent de nouvelles perspectives pour les propriétaires âgés qui désirent transformer l'avoir propre en un revenu de retraite. Les locataires âgés se voient proposer des options plus abordables qui leur permettent de demeurer dans des milieux ou voisinages familiers.

Le *Canadian HomeIncome Plan* permet aux propriétaires à la retraite de transférer l'avoir propre constitué par leurs résidences en un revenu mensuel assuré, exempt d'impôt. Établi par la *Canadian Home-Income Corporation*, basée à Vancouver, ce régime de transformation de l'avoir propre fonctionne maintenant en Colombie-Britannique et devrait bientôt être disponible d'abord en Ontario, puis dans les provinces des Prairies. En vertu de ce régime, les personnes d'au moins 60 ans, possédant des maisons presque libres d'hypothèques, peuvent augmenter leur revenu de retraite tout en conservant des droits d'occupation à vie. Les rentes sont égales à une proportion de 15 à 50 p. 100 de la valeur marchande de la résidence telle qu'établie par un évaluateur. Le revenu est versé mensuellement à un taux d'intérêt fixe de 10 p. 100 et est garanti par un emprunt sur hypothèque de 12 p. 100 sur la maison. La dette d'hypothèque s'accumule et est remboursée lorsque la maison est vendue.

Une autre option à l'intention des personnes âgées désirant demeurer chez elles est le concept de cohabitation. Des personnes non parentes s'entendent pour partager un logement ; cette innovation offre de

together, Les Habitations Partagées du Saguenay Inc. in Lonquière, Quebec, is successfully promoting the homesharing concept.

Les Habitations de la Pointe-St-Charles Inc. in Montreal is an admirable example of a conversion put to social use by a private-sector company. Thanks to financial support from the three levels of government, and to the municipality for selling the facility at a reasonable price and changing the zoning designation, Les Architectes Boutros et Pratte were able to recycle an unused plant facility into an affordable seniors' residence. Converted at an average construction price not exceeding $49,000 a unit, the building represents a viable housing alternative to those low-income and handicapped seniors who wish to remain in the neighbourhood.

Technology and Production

In the cases of the barrier-free access ramp, the sun-catching living room extensions, and the demountable kitchen and bathroom units, the respective innovators had a common goal: to provide a product that would improve the person's quality of life at a reasonable cost.

Portable ramps for the handicapped, built by Barrier Free Access Systems Inc. in Winnipeg, are available for rental use, making them financially viable alternatives for households where a resident is temporarily physically disabled. The designers of the portable ramp also included a mesh design to make the ramp safer for use and easier to clean.

Jean de Keresztes's sun-catching living room extensions effectively applied solar technology to a high-rise building in Montreal. By incorporating this particular design feature in the building, the architect not only created a homelike atmosphere for the residents living there but also achieved a 25 per cent saving in heating costs. Measures to improve quality of life with high-energy savings were combined, all within a limited budget.

Adjustable kitchen and bathroom cabinets and convertible bathrooms, used in Ledingham Place

la compagnie, un revenu additionnel et un plus grand sentiment de sécurité, tout en aidant le propriétaire âgé à conserver son logement. Bien que, par leurs règlements sur le zonage, certaines municipalités limitent les possibilités de cohabitation entre personnes non parentes, Les Habitations partagées du Saguenay Inc., Jonquière (Québec,) appliquent ce concept avec succès.

Les Habitations de la Pointe-St-Charles Inc. de Montréal sont un exemple admirable d'une transformation adaptée à une utilisation sociale par une société privée. Grâce au soutien financier des gouvernements fédéral et provincial ainsi que de l'administration municipale, et parce que cette dernière a vendu les biens-fondés à un prix raisonnable et a modifié le zonage, les architectes Boutros et Pratte ont pu recycler une usine inutilisée pour en faire une résidence abordable pour personnes âgées. Transformé à un prix de construction moyen non supérieur à 49 000 $ par logement, l'édifice représente une solution de rechange viable pour les personnes âgées à faible revenu et handicapées qui désirent demeurer dans le quartier.

Technologie et production

Les innovateurs ayant conçu les rampes d'accès *Barrier Free*, les additions de vérandas solaires à des salons, ainsi que les cuisines et salles de bain démontables, avaient tous un but commun : fournir un produit améliorant la qualité de vie personnelle à un prix raisonnable.

Les rampes portatives pour les handicapés, construites par *Barrier Free Access Systems Inc.* de Winnipeg, peuvent être louées, ce qui constitue une solution de rechange financièrement viable pour les ménages où un résident est temporairement handicapé. Les concepteurs de la rampe ont également ajouté un modèle en treillis pour que celle-ci soit d'utilisation plus sûre et plus facile à nettoyer.

Les additions de vérandas solaires à des salons, prônées par Jean de Keresztes, appliquent efficacement la technologie solaire à un immeuble en

in Vancouver, mean that both able-bodied and disabled people can be accommodated in all units at any time. Edward de Grey Architects and First United Church Social Housing Society wanted to ensure that no resident would be forced to leave because of declining abilities. Through easy conversion and minimum additional expense, the units can be adapted to suit the specific needs of the occupants. For example, kitchen counter heights can be changed in less than two hours and a bathtub/shower can be converted to a wheel-in-shower with ease.

Planning and Regulation

Often, a larger range of housing options can be realized either through the introduction or redefinition of municipal building and zoning regulations. Two options, garden suites in the backyard and a small infill development project, both reflect innovative approaches to the use of larger residential lots.

The Ontario Ministry of Housing's garden suite demonstration, where a senior citizen lives in a small portable dwelling to the rear of a residential lot, allows seniors to be near their own family while retaining a high level of independence. Although still in the experimental stage, this housing option proved ground-breaking in several ways. As the garden suite concept challenges the current regulatory environment, which prohibits intensification of residential backyards, the provincial ministry had to make the concept acceptable to those communities throughout the province where the units were being demonstrated. In the participating communities, temporary use by-laws to override or replace existing zoning regulations were implemented. Also, willing participants in the comprehensive demonstration phase had to be enlisted.

In Regina, three residential lots that would otherwise have been used for semi-detached homes were innovatively developed to accommodate a six-unit seniors' apartment building. Situated in a traditional, single-family neighbourhood, Mews Corporation was realized once the developer successfully had the lot rezoned. Earlier attempts at rezoning by other

hauteur, à Montréal. En intégrant cette caractéristique particulière dans l'immeuble, l'architecte n'a pas seulement créé une atmosphère intime pour les résidents, mais a aussi entraîné une économie de 25 p. 100 des coûts de chauffage. Il a combiné, dans le cadre d'un budget limité, des mesures pour améliorer la qualité de la vie et augmenter les économies en matière d'énergie.

Les armoires ajustables pour cuisines et salles de bain, ainsi que les salles de bain transformables, utilisées à *Ledingham Place*, Vancouver, signifient que les personnes handicapées ou non peuvent être accueillies dans tous les logements, en permanence. *Eduard de Grey Architects* et la *First United Church Social Housing Society* désiraient s'assurer qu'aucun résident ne serait forcé de quitter les lieux parce que ses capacités déclinaient. Grâce à une transformation facile et à des dépenses additionnelles minimales, les logements peuvent être adaptés aux besoins déterminés des occupants. Par exemple, la hauteur du comptoir d'une cuisine peut être modifiée en moins de deux heures, et un bain-douche peut être facilement transformé en une douche pouvant accueillir une chaise roulante.

Planification et réglementation

Souvent, une plus grande gamme d'options d'habitation peut être réalisée par l'introduction ou la redéfinition de règlements municipaux sur la construction et le zonage. Deux options, des pavillons-jardins dans la cour arrière et un petit ensemble sur terrain intercalaire, reflètent des approches innovatrices de l'utilisation des grands terrains résidentiels.

La démonstration des pavillons-jardins effectuée par le ministère du Logement de l'Ontario, et par laquelle un citoyen âgé habite un petit logement portatif placé à l'arrière d'un terrain résidentiel, permet aux personnes âgées de demeurer près de leur famille tout en conservant une grande indépendance. Bien que cette option soit encore à l'étape expérimentale, elle représente une innovation à plusieurs égards. Étant donné que le concept de pavillons-jardins remet en question la réglementation courante,

developers had failed because the community association had not been involved in the planning and implementation phases. The single-storey building displays sensitivity to the neighbourhood both because of its small scale and to the residents themselves, thanks to the addition of small gardens and private patios.

Implementation/Realization

Several projects should be recognized for their sensitive integration of all the elements involved in building a seniors' housing project: financial, technological, planning, and design. For this reason, Virginia Park Senior Citizens' Apartment and Lodge, St. Mary's Mews, Avalon Homes, Manorbridge Senior Citizens Apartment, St. Clair O'Connor Community Inc., Leisure Life Contracting Inc., La Voisinière, The Wellesley, Yaletown House, Mt. Colnett Villa, Long Lake Lodge, George Derby Centre, and Foundry Place all deserve mention.

In response to the changing needs of seniors, who may at one time or another require semi-nursing care, C. W. Tse Architects designed Edmonton's Virginia Park Senior Citizens' Apartment and Lodge to provide a stable yet diversified environment. The "village" concept, whereby several buildings are joined by weather-proof connections, is a sensitive response to the institutional image problem. The result is the creation of a strong community feeling.

In a single-family neighbourhood in Vancouver, where rents were escalating, St. Mary's Kerrisdale Housing Society responded to the seniors' wishes to remain in the area by successfully integrating medium-density housing into the neighbourhood. The building's larger scale was cleverly reduced through the use of complementing roof peaks and balconies, and ingenious building materials, such as shingles and painted cedar.

Seniors in Red Deer, Alberta, who want a smaller, low-maintenance house at modest cost have only to turn to Avalon Homes. The company provides a trade-in program for homeowners who wish to buy one of their single or semi-detached homes. Through

qui interdit d'augmenter la densité des cours résidentielles, le ministère provincial a dû faire accepter le nouveau concept par les localités de toute la province où les logements ont fait l'objet d'une démonstration. Dans les localités participantes, on a mis en œuvre des règlements prévoyant une utilisation temporaire afin de contourner ou remplacer les règlements de zonage existants. De plus, il fallait recruter des participants disposés à collaborer à l'étape de démonstration détaillée.

À Regina, trois terrains résidentiels (initialement prévus pour des maisons jumelées) ont été plutôt aménagés pour accueillir un immeuble de six appartements pour personnes âgées. Situé dans un voisinage traditionnel de maisons individuelles isolées, le projet *Meus Corporation* a été réalisé après que le promoteur immobilier ait réussi à faire modifier le zonage du terrain. Des tentatives antérieures effectuées par d'autres promoteurs immobiliers pour modifier ce zonage avaient échoué parce que l'association de citoyens n'avait pas participé aux étapes de planification et de mise en œuvre. Cet immeuble à un étage dénote une sensibilité à l'égard du voisinage à cause de ses faibles dimensions, et à l'égard des résidents eux-mêmes, grâce à l'addition de petits jardins et de patios privés.

Mise en œuvre et réalisation

Plusieurs projets devraient être connus pour leur intégration sensible de tous les éléments nécessaires à la construction d'un ensemble pour personnes âgées : les finances, la technologie, la planification et la conception. Pour cette raison, *Virginia Park Senior Citizens' Apartment and Lodge, St. Mary's Mews, Avalon Homes, Manorbridge Senior Citizens Apartment, St. Clair O'Connor Community Inc., Leisure Life Contracting Inc.*, La Voisinière, *The Wellesley, Yaletown House, Mt. Colnett Villa, Long Lake Lodge, George Derby Centre*, et *Foundry Place* méritent toutes une mention.

En réponse aux besoins changeants des personnes âgées, qui peuvent tôt ou tard exiger des soins semi-infirmiers, *C. W. Tse Architects* a conçu à

this program, Avalon Homes also offers to help sell the existing home.

Manorbridge Senior Citizens Apartment in Brampton, Ontario, managed by the Peel Non-Profit Housing Corporation, serves as a good example of what can be achieved under the federal government's non-profit housing program. Recognizing the notion of continuum of care, the Corporation created a "campus" atmosphere by locating Manorbridge next to Peel Manor, an existing home for the aged. It also designed a facility that is above average when measured against its competitors - all under the maximum unit price setting.

St. Clair O'Connor Community Inc. in Toronto proved that an economically feasible project can be built by a large sponsoring organization. Two hundred and fifty people of all ages live in this congregate facility, which contains 16 family units, 112 studios, bachelor, and two-bedroom apartments, eight handicapped units, 11 residential care units, and a 25-bed nursing home. Rent-geared-to-income assistance is provided to half of the senior residents and to 25 per cent of the families. Over 200 volunteers assist the 34 paid staff.

To service the increasing needs of the aging homeowner, Leisure Life Contracting Inc. in Kelowna, British Columbia, designed a complex consisting of condominium units. What is special about this project is that homeowners were able to make a lateral financial move to a more secure lifestyle by selling their homes and buying a unit - all with the help of Leisure Life staff. The residents pay monthly operating costs, and support services, if and when required, are charged separately. Leisure Life's facility fills the void between a home and an institution.

A reasonable housing alternative for seniors was created with the conversion of a warehouse into a two-storey, 21-unit residence for people with incomes between $8,000 and $15,000. La Voisinière, in Beauport, Quebec, built by Jean Valade, offers a certain level of assistance - room and board combined with the permanent presence of the owners - for those seniors who wish to stay in the community but require some support.

Edmonton la *Virginia Park Senior Citizen's Apartment and Lodge* pour fournir un milieu stable mais diversifié. Le concept de « village, » où plusieurs immeubles sont reliés par des passages protégés contre les intempéries, est une réponse sensible aux problèmes que pose l'image d'un établissement. Le résultat de cette innovation est l'apparition d'un fort sentiment communautaire.

Dans un quartier de maisons individuelles isolées à Vancouver, où les loyers augmentaient en flèche, la *St. Mary's Kerrisdale Housing Society* a répondu au désir des personnes âgées de demeurer dans le secteur en intégrant avec succès au voisinage des logements de densité moyenne. On a astucieusement atténué l'aspect des grandes dimensions de l'immeuble au moyen de toits en pointe et de balcons, ainsi que de matériaux de construction prélevés sur place comme des bardeaux et du cèdre peint.

Les personnes âgées de Red Deer (Alberta) qui veulent une maison plus petite exigeant moins d'entretien et à un coût modeste n'ont qu'à s'adresser à *Avalon Homes*. Cette entreprise offre un programme d'échanges aux propriétaires qui désirent acheter l'une de ses maisons individuelles ou jumelées : *Avalon Homes* propose aussi de contribuer à vendre la maison que possède actuellement la personne intéressée.

Manorbridge Senior Citizens Apartments à Brampton (Ontario,) gérée par la *Peel Non-Profit Housing Corporation*, est un bon exemple de ce qu'on peut réaliser en vertu du Programme de logement sans but lucratif du gouvernement fédéral. Reconnaissant la notion du maintien des soins, cette société a créé une atmosphère de « campus » en plaçant *Manorbridge* juste à côté de *Peel Manor*, une résidence pour personnes âgées qui existait déjà. Elle a aussi conçu une installation supérieure à la moyenne lorsqu'on la compare à ses concurrents, le tout en dessous du prix unitaire maximum prévu.

St. Clair O'Connor Community Inc. de Toronto a prouvé qu'un ensemble économiquement faisable pouvait être aménagé par un grand organisme commanditaire. Deux cent cinquante personnes de tous les âges habitent ces logements-foyers, qui

Winnipeg's Wellesley project, built and managed by Cancorp Senior Inc., represents an excellent housing option for easing homeowners into rental accommodation. Targeted to high-income people, this project offers complete dining, housekeeping, and social services to its residents and encourages active tenant input on the advisory board, tenant council, and newsletter committee. A full-service nursing package is available to ambulatory seniors.

Downs/Archambault & Partners demonstrate, through Yaletown House, that an institutional care facility can have a homey atmosphere. The warm, residential character of this Vancouver project has been achieved in several ways: the use of traditional furniture and interior decorative elements; the combination of personal and group environments, which improve livability and promote social interaction; and a flexible design to deal with an increase in need for higher levels of care.

Mt. Colnett Villa, a small, four-unit housing complex in Victoria, provides a suitable solution for seniors living in remote or rural areas. The self-contained units are grouped around a solarium, which doubles as an entrance and a common area. In effect, this grouping becomes a "house." Richard Hunter's prototypal design can be expanded to incorporate more modular units.

A sensitive approach by government to housing and seniors in a rural area is exemplified in Long Lake Lodge. Built and operated by the Saskatchewan Housing Corporation, this 10-unit project provides spacious, comfortable apartments that are "enriched" by involvement from the community volunteers, who offer support services and companionship to the residents. Indeed, the project's success is due in large part to the combined efforts of the staff members and the diverse group of volunteers - home care boards, district co-ordinating committees, local housing authorities, volunteer organizations - all working together to improve the quality of life of the residents.

A warm non-institutional environment has been created by Howard/Yano Architects in the George Derby Centre, Burnaby, British Columbia.

renferment 16 appartements familiaux, 112 studios et appartements de deux chambres à coucher, 8 appartements pour handicapés, 11 unités de soins résidentielles, ainsi qu'une infirmerie de 25 lits. Une aide en vue d'adapter le loyer au revenu est fournie à la moitié des résidents âgés et à 25 p. 100 des familles. Plus de 200 bénévoles aident les 34 employés rémunérés.

Pour répondre aux besoins croissants des propriétaires vieillissants, *Leisure Life Contracting Inc.* de Kelowna (Colombie-Britannique,) a conçu un complexe formé de logements en copropriété. Celui-ci est spécial en ce qu'il permet aux propriétaires d'effectuer un déplacement financier latéral afin d'aborder un mode de vie plus sûr, en vendant leurs maisons et en achetant un appartement, le tout avec l'aide du personnel de *Leisure Life*. Les résidents paient des coûts d'exploitation mensuels; les services de soutien éventuels sont facturés séparément. Les installations de *Leisure Life* comblent le vide qui existait entre une résidence et un établissement.

On a établi une solution de rechange raisonnable pour les personnes âgées qui désirent se loger, lorsqu'on a transformé un entrepôt en une résidence à deux étages de 21 appartements, pour les gens dont le revenu se situe entre 8 000 et 15 000 $. La Voisinière à Beauport (Québec,) construite par Jean Valade, offre une certaine aide (chambre et pension combinées avec la présence permanente des propriétaires) aux personnes âgées qui désirent demeurer dans la localité mais ont besoin de soutien.

Le projet *Wellesley* de Winnipeg, construit et géré par *Cancorp Senior Inc.*, représente une excellente option pour faciliter l'adaptation des propriétaires à la vie en logements locatifs. Axé sur les gens à revenu élevé, ce projet offre des services complets de repas, d'entretien et d'activités sociales à ses résidents et encourage la participation active des locataires au conseil consultatif, au conseil des locataires et au comité du bulletin. Un ensemble complet de services d'infirmerie est offert aux personnes ambulatoires.

Au moyen du projet de *Yaletown House*, l'entreprise *Downs/Archambault & Partners* démontre qu'un établissement de soins peut avoir une atmosphère intime. Le caractère chaleureux et

Credit for such sensitivity is due largely to the extensive participation by representatives of the three levels of government, administrators, operators, and residents in the development, design, and construction of this 300-bed seniors' intermediate care facility. A community atmosphere was created by designing the home along the lines of a "village" complex. Complete with a main street, which provides the focus for daily life, the home is really a series of neighbourhoods, each with its own lounge, nursing station, and dining room. A special care unit is discreetly separate and has its own contained outdoor area.

In Moncton, New Brunswick, a vacant historic warehouse has been transformed by Downtown City Housing Inc. into a 47-unit apartment complex. Designed for independent seniors' living, the architects of Foundry Place used an existing central atrium as an elevator and all excess floor areas on each level as common or recreational areas. The apartments were extended into the central core by the addition of small patios to each entrance, and balconies were created by moving the exterior walls back from the existing structural face.

Management

Improvements to the manner in which housing projects are operated can go a long way towards improving the quality of life of the residents. Such changes can be as minor as starting a fitness class and incorporating a day care centre into a seniors' residence. Other responses can include the following: having a housemother available at all times; consulting blind residents in the design of units; involving the community in a project's daily management; implementing a life safety program; and encouraging the rehabilitation of a hard-to-house elderly population.

In the Windsor, Ontario area, the Compleat Health Corp. offers enriched retirement accommodation for more active seniors. It has done this by incorporating day care centres in both of its retirement homes, La Chaumière and Victoria Manor. Such an intergenerational approach enables the seniors to socialize with the children and their parents, as well as

résidentiel de ce projet de Vancouver est attribuable à plusieurs facteurs : mobilier et éléments de décoration intérieure traditionnels; combinaison des milieux personnels et collectifs, ce qui augmente le plaisir d'y vivre et favorise l'interaction sociale; enfin, une conception souple adaptée à l'augmentation et à l'intensification des soins.

Mt. Colnett Villa, un petit complexe d'habitations à quatre logements, situé à Victoria, constitue une solution appropriée pour les personnes âgées qui habitent les régions éloignées ou rurales. Les logements autonomes sont groupés autour d'un solarium, qui fait également office d'entrée et de salle commune. En fait, ce groupe de logements devient une « maison ». Il est possible d'accroître ce prototype, conçu par Richard Hunter, pour y greffer d'autres modules.

Long Lake Lodge est un exemple de la sensibilité du gouvernement à l'égard de l'habitation et des personnes âgées en milieu rural. Construit et géré par la *Saskatchewan Housing Corporation*, ce projet compte 10 appartements spacieux et confortables, « enrichis » par la participation de bénévoles locaux qui offrent de services de soutien et de la compagnie aux résidents. En fait, le succès de cet ensemble est attribuable pour une bonne part aux efforts combinés des membres du personnel et des divers bénévoles (conseils de soins à domicile, comités de coordination de district, autorités locales préposées aux logements, organismes bénévoles) qui travaillent tous pour améliorer la qualité de la vie des résidents.

Howard/Yano Architects ont créé un milieu chaleureux et hors établissement dans le *George Derby Centre*, à Burnaby (Colombie-Britannique). Une telle manifestation de sensibilité est largement attribuable à la forte participation des représentants des gouvernements fédéral et provincial, ainsi que de l'administration municipale, aux administrateurs, aux exploitants et aux résidents, qui ont contribué à l'élaboration, à la conception et à la construction de cet établissement de soins intermédiaires pour personnes âgées. On a créé une atmosphère locale en concevant le complexe aux dimensions d'un village. Ce foyer, qui possède même une rue principale où est

with the staff and visiting family members. Compleat Health Corp.'s managers also discovered that the seniors were more motivated to take part in the regularly scheduled fitness classes when the children began participating.

Excellent care and housing for the frail elderly at a significantly lower cost than an institutional facility is being provided at Canada's first Abbeyfield house. Located in Sidney, British Columbia, the house, converted by St. Andrew's Abbeyfield Housing Society, contains nine private living quarters. A housemother is available at all times. Residents, who are actively involved in food preparation, enjoy the benefits of a familiar lifestyle, a high degree of independence, and pleasant surroundings.

The particular housing needs of the blind, an unfortunately overlooked segment of society, were addressed by Davidson/Yuen Partners, who were engaged to design a 120-bed intermediate care facility for blind and visually impaired seniors in Vancouver. In planning this project, the architects developed small, three-dimensional models of all the apartments being sold or rented after consulting extensively with blind residents. This consultative process was used to determine the design of the rooms and to ascertain the best layout for furniture and plumbing fixtures.

Much time and attention was also given by Toronto's Retirement Resource Group to promoting the advantages of condominium living at Leaside Gate Condominium and to helping the seniors sell their homes. A community-oriented project, the sponsors were intent on involving the community in the ongoing management and making the building blend in with the neighbourhood. The same attention to detail and residents' needs can be found in the interior design of the five-storey building, which contains 21 different apartment designs, a lounge, atrium, library, spa, community kitchen, gardening room, as well as whirlpool, exercise, and billiard rooms.

centrée la vie quotidienne, est en réalité une série de voisinages, chacun doté d'un salon, d'une infirmerie et d'une salle à manger qui lui sont propres. Une unité des soins spéciaux est discrètement placée à l'écart et possède sa propre enceinte extérieure.

À Moncton (Nouveau-Brunswick,) un entrepôt historique vacant a été transformé par *Downtown City Housing Inc.* en un complexe comptant 47 appartements. Appelé *Foundry Place*, il est conçu pour accueillir des personnes âgées indépendantes; les architectes du projet ont utilisé un atrium central existant pour y placer un ascenseur, ainsi que toute la surface excédentaire à chaque étage pour en faire des aires communes ou récréatives. Les appartements ont été prolongés jusqu'à la partie centrale de l'immeuble par l'addition de petits patios à chaque entrée, et l'on a formé des balcons en reculant les murs extérieurs par rapport à la façade existante.

Gestion

Les améliorations apportées à la façon dont les ensembles de logements sont utilisés peuvent contribuer largement à améliorer la qualité de la vie des résidents. De tels changements peuvent être aussi mineurs que l'organisation d'une classe d'éducation physique et l'intégration d'une garderie dans une résidence pour personnes âgées. Voici d'autres solutions possibles : assurer la présence permanente d'une gouvernante; consulter des résidents aveugles pour la conception des logements; faire participer la collectivité à la gestion quotidienne d'un projet; mettre en œuvre un programme de sécurité à vie; enfin, encourager la réadaptation d'une population âgée difficile à loger.

Dans la région de Windsor (Ontario,) la *Compleat Health Corp.* offre des logements de retraite enrichis aux personnes âgées plus actives, et ce en intégrant des garderies dans ses deux foyers de retraite, La Chaumière et *Victoria Manor*. Un tel contact entre les générations permet aux personnes âgées d'entretenir des rapports sociaux avec les enfants et leurs parents, ainsi qu'avec le personnel et

The integration of a life safety and maintenance program with an energy management program is Alberta Mortgage and Housing Corporation's way of responding to the needs of the elderly. Used in the corporation's 311-unit seniors' apartment building in Edmonton, this dual combination not only helps the building managers improve affordability by controlling energy costs but also enhances the operation and maintenance. There are several benefits: owners can reduce operating costs; occupants enjoy an enhanced living environment when equipment breakdown is reduced; and the general public gains because improved operating efficiency reduces the demand on the energy utilities.

To humanize the living arrangements of veterans and seniors who were living in extreme poverty on the streets of Vancouver, the Veterans Memorial Housing Society developed a shelter that offers ready access to a range of support services. The five-storey, 134-unit facility aims to encourage, not force, rehabilitation on its residents, who are housed by floor according to their needs. Those who are fully dependent on staff live on the ground floor; those who are completely independent reside on the top floor in quarters that have private bathrooms and kitchens. Organizations can work with these street people where they choose to congregate.

les membres des familles qui rendent visite à ce dernier. Les gestionnaires de *Compleat Health Corp.* ont aussi découvert que les personnes âgées sont plus motivées à l'égard des classes régulières d'éducation physique depuis que les enfants y participent.

La première maison *Abbeyfield* du Canada offre des soins et des logements excellents pour les personnes âgées fragiles, et ce à un coût de beaucoup inférieur à celui d'un établissement. Située à Sydney (Colombie-Britannique) et transformée par la *St. Andrew's Abbeyfield Housing Society*, la maison compte neuf logements privés. Une gouvernante est présente en permanence. Les résidents, qui participent activement à la préparation des aliments, jouissent d'un mode de vie familier, d'une grande indépendance et d'un milieu agréable.

Davidson/Yuen Partners se sont préoccupés de répondre aux besoins particuliers des aveugles, un groupe malheureusement oublié de notre société, lorsqu'ils ont entrepris de concevoir un établissement de soins intermédiaires de 120 lits destiné aux personnes âgées aveugles ou handicapées visuelles, à Vancouver. En planifiant ce projet, les architectes ont élaboré de petites maquettes en trois dimensions de tous les appartements vendus ou loués, après avoir consulté bon nombre de résidents aveugles. Ce processus consultatif a servi à déterminer la conception des chambres et à aménager le mieux possible le mobilier et les installations de plomberie.

En outre, le *Toronto's Retirement Resource Group* a consacré beaucoup de temps et d'attention à promouvoir les avantages de la vie dans les logements en copropriété de *Leaside Gate Condominium*, et à aider les personnes âgées à vendre leurs maisons. Ce projet est d'orientation communautaire et ses commanditaires avaient l'intention de faire participer la collectivité à la gestion permanente et à l'intégration de l'immeuble dans le voisinage. On trouve le même souci du détail et des besoins des résidents dans la conception intérieure de l'immeuble à 5 étages, qui contient 21 appartements de modèles différents, un salon, un atrium, une bibliothèque, un service de cure thermale, une cuisine commune, une salle de

jardinage, ainsi qu'un bain tourbillon, une salle d'exercice et une salle de billard.

C'est par l'intégration d'un programme de sécurité à vie et d'entretien avec un programme de gestion de l'énergie que l'*Alberta Mortgage and Housing Corporation* répond aux besoins des personnes âgées. Utilisée dans l'immeuble de 311 appartements que cette société possède à Edmonton, cette combinaison non seulement aide les gestionnaires de l'immeuble à améliorer l'abordabilité en contrôlant les coûts énergétiques, mais favorise aussi le fonctionnement et l'entretien. Elle présente plusieurs autres avantages : les propriétaires peuvent réduire les coûts d'exploitation; les occupants jouissent d'un milieu de vie amélioré lorsque les pannes d'équipement sont moins fréquentes; enfin, le grand public y trouve son compte car l'amélioration de l'efficacité d'exploitation réduit la demande à l'égard des services publics énergétiques.

Pour humaniser les conditions de vie des anciens combattants et des personnes âgées qui vivaient dans une extrême pauvreté dans les rues de Vancouver, la *Veterans Memorial Housing Society* a établi un abri offrant un accès facile à une gamme de services de soutien. Cette installation de 134 logements répartis sur 5 étages vise à encourager, et non à forcer, la réadaptation de ses résidents, qui sont hébergés à chaque étage selon leurs besoins. Ceux qui dépendent entièrement du personnel habitent le rez-de-chaussée; ceux qui sont complètement indépendants logent au dernier étage dans des quartiers dotés de salles de bain et de cuisine privées. Les organismes peuvent travailler avec ces gens de la rue là où ils choisissent de se rassembler.

Awards Jury

Jury

Michael Geller (Chair)
Urban Development Institute-Canada
Vancouver, British Columbia

Patricia Baldwin
MacLaren Plansearch
Vancouver, British Columbia

John Bassell
Arcadia Group Investments
Weston, Ontario

Norman Blackie
Canadian Association on Gerontology
Winnipeg, Manitoba

Robert Chagnon
Gestion DEGIMI
Montreal, Quebec

Ian Ellingham
Sheltercare Management Consultants
Toronto, Ontario

Sylvia Goldblatt
Goldblatt & Associates
Ottawa, Ontario

Mark Guslits
Lantana Non-Profit Homes Corp.
Toronto, Ontario

Robert Hart
Retirement Resource Group of Metro Toronto
Toronto, Ontario

Betty Havens
Manitoba Department of Health
Winnipeg, Manitoba

Laurie Lithgow
CMHC
Ottawa, Ontario

Michael Geller (président)
Urban Development Institute-Canada
Vancouver (Colombie-Britannique)

Patricia Baldwin
MacLaren Plansearch
Vancouver (Colombie-Britannique)

John Bassell
Arcadia Group Investments
Weston (Ontario)

Norman Blackie
Association canadienne de gérontologie
Winnipeg (Manitoba)

Robert Chagnon
Gestion DEGIMI
Montréal (Québec)

Ian Ellingham
Sheltercare Management Consultants
Toronto (Ontario)

Sylvia Goldblatt
Goldblatt & Associates
Ottawa (Ontario)

Mark Guslits
Lantana Non-Profit Homes Corp.
Toronto (Ontario)

Robert Hart
Retirement Resource Group of Metro Toronto
Toronto (Ontario)

Betty Havens
Ministère de la Santé du Manitoba
Winnipeg (Manitoba)

Laurie Lithgow
SCHL
Ottawa (Ontario)

Ted Martin
Martin Associates
Toronto, Ontario

Lilian Morgenthau
Canadian Association of Retired Persons
Toronto, Ontario

Ted Sievenpiper
Sievenpiper & Associates Ltd.
Toronto, Ontario

Francine Trickey
Community Health Department
Montreal General Hospital
Montreal, Quebec

Martin Wexler
Department of Housing and Urban Development, City of Montreal
Montreal, Quebec

Ted Martin
Martin Associates
Toronto (Ontario)

Lilian Morgenthau
Association canadienne des individus retraités
Toronto (Ontario)

Ted Sievenpiper
Sievenpiper & Associates Ltd.
Toronto (Ontario)

Francine Trickey
Département de Santé communautaire, Hôpital général de Montréal
Montréal (Québec)

Martin Wexler
Service de l'habitation et du développement urbain, ville de Montréal
Montréal (Québec)

Acknowledgements
Remerciements

Project Acknowledgements for the Winning Entries

Manitoba Housing/Wade Kastes & Kiwanis Club of Winnipeg/John Evans:

Kiwanian members who deserve recognition:

R.J. Campbell	B.S. Parker
E.O. Carlson	S. Sheridan
G.M. Dennehy	A.E. Stanton
J.W. Evans	R.M. Stephenson
D.M. Kilgour	B.W. Tokar
R.S. Morrison	L.S. Wallace

Columbia Housing Advisory Association/Shirley Schmid:

Brian McConnachie, Progressive Homes Ltd.

Shirley Hansen, Marketing and Member Relations, Columbia Housing Advisory Association

Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre/ Veli Ylanko:

Sedun & Kanerva (architects)

Seppo Kanerva (principal-in-charge)

Sheltercare Management Consultants (development consultant)

Ian Ellingham (project consultant)

C.O. Lindberg (legal)

Royal Bank of Canada (interim financing)

Family Group Funding Corporation (permanent financing)

Maritime Life Assurance Company (permanent financing)

Trexcon Limited (construction)

Desjardins (Popular) Housing of Montreal and Western Quebec/Yves Bissonnette:

Federation of "Caisses populaires Desjardins" of Montreal and Western Quebec

Desjardins (Popular) Housing of Montreal and Western Quebec

West Island (Popular) Housing

Ste-Geneviève de Pierre-fonds Caisse populaire

Remerciements à ceux qui ont participé aux projets retenus

Logement Manitoba, *Wade Kastes* et *Kiwanis Club of Winnipeg*, John Evans :

Membres du club méritant une reconnaissance :

R.J. Campbell	B.S. Parker
E.O. Carlson	S. Sheridan
G.M. Dennehy	A.E. Stanton
J.W. Evans	R.M. Stephenson
D.M. Kilgour	B.W. Tokar
R.S. Morrison	L.S. Wallace

***Columbia Housing Advisory Association*, Shirley Schmid :**

Brian McConnachie, *Progressive Homes Ltd.*

Shirley Hansen, Commercialisation et relations avec les membres, *Columbia Housing Advisory Association*

***Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre*, Veli Ylanko :**

Sedun & Kanerva (architectes)

Seppo Kanerva (principal responsable)

Sheltercare Management Consultants (conseiller en aménagement)

Ian Ellingham (conseiller de projet)

C.O. Lindberg (contentieux)

Banque Royale du Canada (financement provisoire)

Family Group Funding Corporation (financement permanent)

Maritime Life Assurance Company (financement permanent)

Trexcon Limited (construction)

Habitation populaire Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec, Yves Bissonnette :

Fédération des caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec

Habitation populaire Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec

Habitation populaire de l'Ouest de l'Île

Caisse populaire Ste-Geneviève de Pierrefonds

Yukon Housing Corporation/Dan Boyd:
Gibbs Gage Partnership (architects)
Jaemar Construction Ltd. (general contractor)
Energy, Mines and Resources (energy consultants)
CMHC (cost-sharing with YHC)
CIBC (financing agent)

Polish Gymnastic Association - Sokol/ Joseph Slomiany:
The three major institutions of the neighbourhood, which banded together to make the project possible, deserve special recognition:
David Livingston School, churches, and social clubs

Intraurban Projects/Tom Schwartz:
Quadrangle Architects Ltd. (architect)
Judith Leon and Geraldine Pennie (Senior Link)
Councillor Tom Jakobek

Hesperus Fellowship Community/Susan Samila:
Members of the initiative/working group:
Hartmut Junge, Holdine Mueller, Julyan & Cawthra Mulock, Keith Philpott, Robert J. Routledge, Christine Runge, Susan Samila, and Angelika Warner
Groups that were behind the entire project from the beginning:
Fellowship Community of Spring Valley, New York; Rudolf Steiner Centre; Rudolf Steiner Foundation; and Toronto Waldorf School

SIMPA/Clément Demers:
M. Vianney Bélanger (architect)
Ministry of Cultural Affairs
City of Montreal
CMHC

Anthonian Court/Dan Jenkins:
Anthonian Court
Dan Jenkins

***Yukon Housing Corporation*, Dan Boyd :**
Gibbs Gage Partnership (architectes)
Jaemar Construction Ltd. (entrepreneur général)
Énergie, Mines et Ressources (conseiller en énergie)
SCHL (partage des coûts avec la YHC)
CIBC (agent de financement)

***Polish Gymnastic Association-Sokol*, Joseph Slomiany :**
Les trois principaux établissements du voisinage, qui se sont groupés pour concrétiser le projet, méritent une reconnaissance spéciale :
l'école David Livingston, les églises et les clubs sociaux

***Intraurban Projects*, Tom Schwartz ;**
Quadrangle Architects Ltd. (architecte)
Judith Leon et Geraldine Pennie *(Senior Link)*
l'échevin Tom Jakobek

***Hesperus Fellowship Community*, Susan Samila :**
Membres du groupe de travail et d'initiative :
Hartmut Junge, Holdine Mueller, Julyan et Cawthra Mulock, Keith Philpott, Robert J. Routledge, Christine Runge, Susan Samila et Angelika Warner
Groupes ayant appuyé le projet entier dès le début :
Fellowship Community of Spring Valley, New York ; *Rudolf Steiner Centre* ; *Rudolf Steiner Foundation* et *Toronto Waldorf School*

SIMPA, Clément Demers :
M. Vianney Bélanger (architecte)
Ministère des Affaires culturelles
Ville de Montréal
SCHL

***Anthonian Court*, Dan Jenkins :**
Anthonian Court
Dan Jenkins

International Care Corporation/David Howard & Allan Waisman:
David Howard
International Care Corporation
Allan Waisman, Waisman Dewar Carter Architects

Cottages for Seniors/Tom Larsen:
Tom Larsen

Metropolitan Toronto Housing Company Limited/Don Richmond:
Don Richmond (general manager)
Ken Holder, CMHC-Toronto Branch
Murray Wilson, Ontario Ministry of Housing
Canada Mortgage and Housing Corporation
Ontario Ministry of Housing
Seniors' Central Housing Registry
The Metropolitan Toronto Housing Company Ltd.

Elliot Lake Retirement Living/Claire Dimock:
Retirement Living Committee
Housing officers of Rio Algom and Denison, and their respective staff
Elliot Lake Retirement Living office staff
Mayor and Council of the Town of Elliot Lake
Residents, merchants, and businessmen of Elliot Lake

Moncton Kinsmen House Inc./Ron Davis
Ron Davis (president)
Robert Boudreau, Scott Fowler, Robert Fraser, Mark Knowles, Malcolm MacKenney, Audrey Oke, Robert Oke, and Peter Rooney (directors)
Jean-Loup Guérin (administrator)

***International Care Corporation*, David Howard et Allan Waisman :**
Davis Howard
International Care Corporation
Allan Waisman
Waisman, Dewar, Carter Architects

Cottages pour personnes âgées, Tom Larsen :
Tom Larsen

***Metropolitan Toronto Housing Company Limited*, Don Richmond :**
Don Richmond (gestionnaire général)
Ken Holder, SCHL, succursale de Toronto
Murray Wilson, ministère du Logement de l'Ontario
Le ministère du Logement de l'Ontario, la *Metropolitan Toronto Housing Company* et la Société canadienne d'hypothèques et de logement

***Elliot Lake Retirement Living*, Claire Dimock :**
Comité du « Retirement Living »
Agents préposés à l'habitation de *Rio Algom and Denison*, et leur personnel respectif
Personnel de bureau d'*Elliot Lake Retirement Living*
Le maire et le conseil municipal de la ville d'Elliot Lake
Les résidents, les marchands et les hommes d'affaires d'Elliot Lake

***Moncton Kinsmen House Inc.*, Ron Davis**
Ron Davis (président)
Robert Boudreau, Scott Fowler, Robert Fraser, Mark Knowles, Malcolm MacKenney, Audrey Oke, Robert Oke et Peter Rooney (directeurs)
Jean-Loup Guérin (administrateur)

Reference List of Winning Entries

Yves Bissonnette
13342 Sourriol
Pierrefonds, Quebec
H8Z 1B1

Dan Boyd
Yukon Housing Corporation
410 Jarvis Street
Whitehorse, Yukon
Y1A 2H1

Ron Davis
Moncton Kinsmen House Inc.
37/39 McDougall Avenue
Moncton, New Brunswick
E1C 6B1

Clément Demers
Directeur général
SIMPA
462, place Jacques-Cartier
Montreal, Quebec
H2Y 3B3

Claire Dimock
Elliot Lake Retirement Living
29 Manitoba Road
Elliot Lake, Ontario
P5A 2J8

John Evans
The Kiwanis Club of Winnipeg Inc.
Room 442 - 167 Lombard Avenue
Winnipeg, Manitoba
R3B 0T4

David Howard
Chairman
International Care Corporation
305 - 1770 West 7th Avenue
Vancouver, British Columbia
V6J 4Y6

Daniel Jenkins, Architect
111 - 10A Street N.W.
Calgary, Alberta
T2N 4M7

Liste de référence des inscriptions ayant mérité un prix

Yves Bissonnette
13342 Sourriol
Pierrefonds (Québec)
H8Z 1B1

Dan Boyd
Yukon Housing Corporation
410 Jarvis Street
Whitehorse, Yukon
Y1A 2H1

Ron Davis
Moncton Kinsmen House Inc.
37/39, avenue McDougall
Moncton (Nouveau-Brunswick)
E1C 6B1

Clément Demers
Directeur général
SIMPA
462, place Jacques-Cartier
Montréal (Québec)
H2Y 3B3

Claire Dimock
Elliot Lake Retirement Living
29 Manitoba Road
Elliot Lake, Ontario
P5A 2J8

John Evans
The Kiwanis Club of Winnipeg Inc.
Room 442 - 167 Lombard Avenue
Winnipeg, Manitoba
R3B 0T4

David Howard
Président
International Care Corporation
305 - 1770 West 7th Avenue
Vancouver, British Columbia
V6J 4Y6

Daniel Jenkins, Architect
111 - 10A Street N.W.
Calgary, Alberta
T2N 4M7

Wade Kastes
Social Housing Policy Analyst
Manitoba Housing
2100 - 185 Smith Street
Winnipeg, Manitoba
R3C 3G4

Tom Larsen
1351 Grieve Avenue
Courtenay, British Columbia
V9N 2V8

Don Richmond
The Metropolitan Toronto Housing Company Ltd.
20 York Mills Road, 3rd Floor
Willowdale, Ontario
M2P 2C2

Susan Samila
Hesperus Fellowship Community
King Summit, R.R. #1
King City, Ontario
L0E 1K0

Shirley Schmid
Columbia Housing Advisory Association
202 - 2250 Commercial Drive
Vancouver, British Columbia
V5N 5P9

Tom Schwartz
Intraurban Projects
303 - 11 Church Street
Toronto, Ontario
M5E 1W1

Joseph Slomiany
Polish Gymnastic Association - Sokol
141 - 10th Street East
Brandon, Manitoba
R7A 5V4

Wade Kastes
Analyste de la politique de logements sociaux
Logement Manitoba
2100 - 185 Smith Street
Winnipeg, Manitoba
R3C 3G4

Tom Larsen
1351 Grieve Avenue
Courtenay, British Columbia
V9N 2V8

Don Richmond
The Metropolitain Toronto Housing Company Ltd.
20 York Mills Road, 3rd Floor
Willowdale, Ontario
M2P 2C2

Susan Samila
Hesperus Fellowship Community
King Summit, R.R. #1
King City, Ontario
L0E 1K0

Shirley Schmid
Columbia Housing Advisory Association
202 - 2250 Commercial Drive
Vancouver, British Columbia
V5N 5P9

Tom Schwartz
Intraurban Projects
303 - 11 Church Street
Toronto, Ontario
M5E 1W1

Joseph Slomiany
Polish Gymnastic Association - Sokol
141 - 10th Street East
Brandon, Manitoba
R7A 5V4

Allan Waisman
Waisman Dewar Grant Carter
500 Cardero Street
Vancouver, British Columbia
V6G 2W6

Veli Ylanko
Suomi-Koti
Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre
795 Eglinton Avenue East
Toronto, Ontario
M4G 2K9

Allan Waisman
Waisman Dewar Grant Carter
500 Cardero Street
Vancouver, British Columbia
V6G 2W6

Veli Ylanko
Suomi-Koti
Toronto Finnish-Canadian Seniors Centre
795 Eglinton Avenue East
Toronto, Ontario
M4G 2K9